



Отчёт об оценке № 101/2025/ОиК от 10 ноября 2025 г.

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,
кадастровый № 50:10:0010209:1386,
расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Аптечная, д. 4, кв. 76

Цель оценки:

Принятие управленческих решений

Дата оценки

10 ноября 2025 г.

Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г.

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 3001/2023 от 30.01.2023 г., и Заданием на оценку № 101/2025/ОиК от 01 ноября 2025 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – принятие управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Выводы и результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Указание на стандарты оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки - ФСО № I-VI, утверждённых приказом N 200 от 14 апреля 2022 года Министерства экономического развития Российской Федерации, - ФСО № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, а также стандартов СРО, в которой состоит оценщик, применяемых в частях не противоречащих ФСО.

Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки – 1-комнатной квартиры, кадастровый № 50:10:0010209:1386, общей площадью 30,5 кв. м, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Аптечная, д. 4, кв. 76, по состоянию на дату оценки 10 ноября 2025 г., с учётом округления составляет:¹

6 290 000 (Шесть миллионов двести девяносто тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученного результата: величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в следующих Практической и Методической частях настоящего Отчёта. Его оптимальная для ознакомления компоновка и объём наполнения содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту понять логику и объём проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

Оценщик

Квалификационный аттестат по направлению
«Оценка недвижимости» № 035596-1 от 29.12.2023 г.



Е. В. Федотова

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»



Е. П. Скобелева

¹ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ						
№ 101 /2025/ОиК от 01.11.2025						
В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:						
Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации						
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:						Право собственности
Объект оценки	- объект недвижимости.	1	- ком. квартира, общ. площадью	30,5	кв.м. на	4 этаже
Кадастровый №: 50:10:0010209:1386						
Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Антечная, д. 4, кв. 76					
Обременения указанных прав:			Ипотека в силу закона			
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):			Принятие управленческих решений			
Вид стоимости:	Рыночная					
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки					
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:			Проект Отчёта		11.11.2025	
			Отчёт (в бумажном виде)		-	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки						
Указание на форму составления Отчёта об оценке, из бумажном носителе кол-во экземпляров : 0						
Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:						
<ul style="list-style-type: none"> - Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов. - Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчёта. 						
Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:						
<ul style="list-style-type: none"> - При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки; - При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня. - Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой. 						
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образях, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:						
Копия Выписки из ЕГРН от: 30.10.2025 КУВН-001/2025-200279829						
Фотоматериалы						
Заказчик			Исполнитель			
начальник ОРНА Дирекции по работе с проблемной задолженностью ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  /Фалева Н. В./			Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»  /Скобелева Е.И./			
М. П.			М. П.			
* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цель оценки согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"						

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 30.10.2025 № КУВИ-001/2025-200279829
Прочие документы:	Фотоматериалы

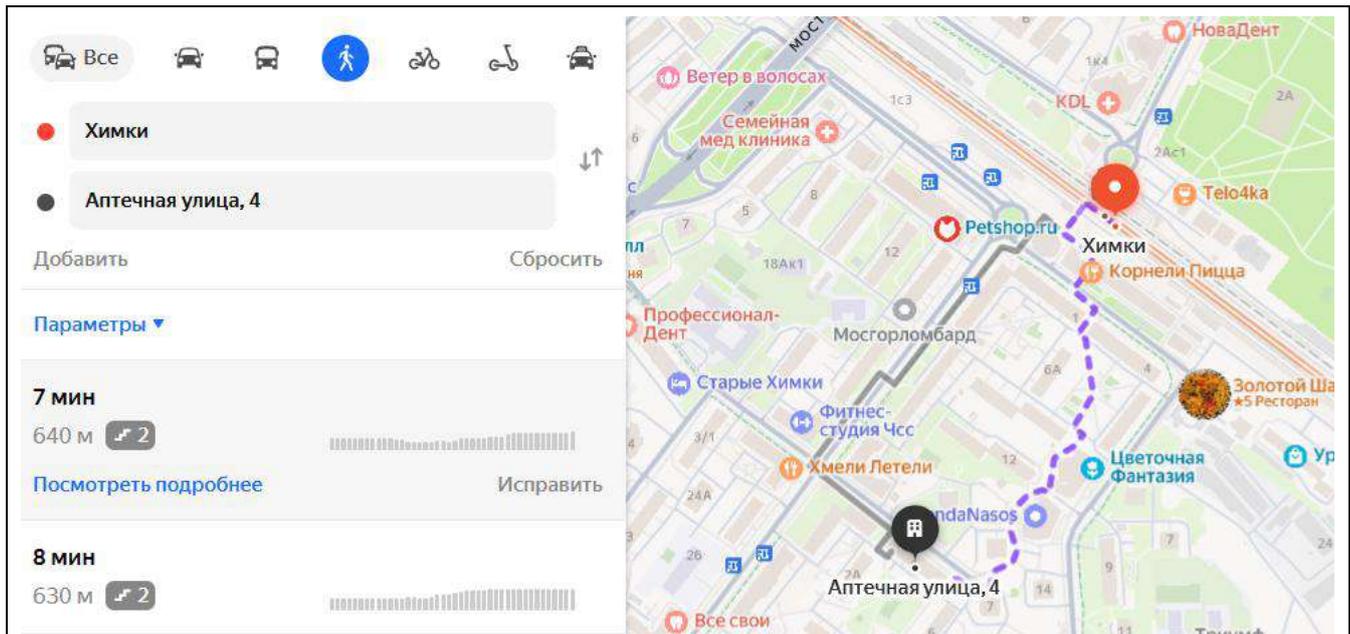


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена (источник <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Московская область, г. Химки, ул. Аптечная, д. 4, кв. 76
Кадастровый №	50:10:0010209:1386
Этаж квартиры	4
Количество (тип комнат)	1
Общая площадь, кв. м	30,5
Площадь кухни, кв. м	5,9 (на основании поэтажного плана объекта оценки и объекта недвижимости, расположенного под объектом оценки)
Количество и тип санузлов	Один, совмещенный
Высота потолков, м	2,64
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Нет
Подключение к коммуникациям	все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	газовая (дом подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)

Показатель	Характеристика
Видовые характеристики квартиры	Во двор (на основании расположения дома и поэтажного плана квартиры)
Фактическое использование	по прямому назначению в качестве жилого помещения

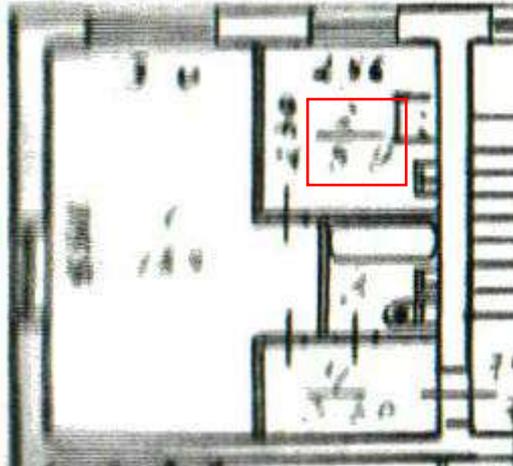


Рис. 2, Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам

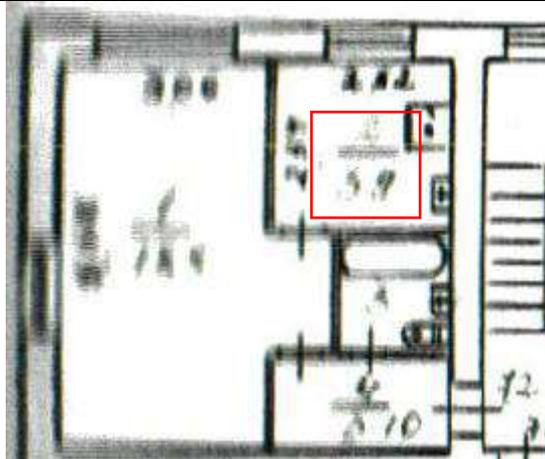


Рис. 3, Планировка объекта недвижимости, расположенного под объектом оценки, согласно предоставленным Заказчиком документам

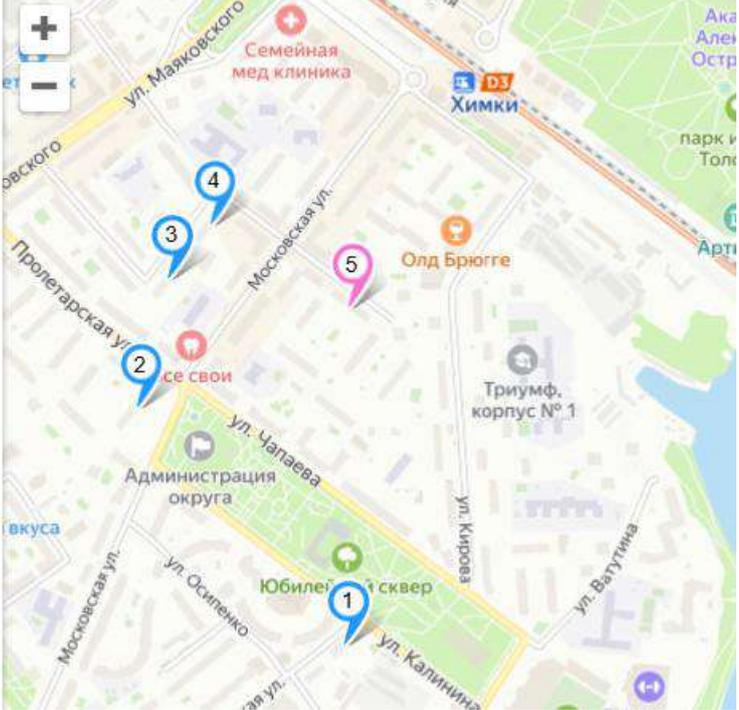
Таблица 3, Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира²

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	1963/ кап.ремонт не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	П-29
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Из сборного железобетонного настила
Этажность	5
Лифт	Нет
Прочие важные ценообразующие факторы:	Отсутствуют

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки³

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «Химки» (МЦД) - 7 мин. пешком, 0,64 км. Остановка общественного транспорта рядом с домом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются детские сады, школы, продуктовые магазины и объекты сферы услуг, медицинские учреждения, иные объекты коммерческого назначения, канал им. Москвы, сквер
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Дополнит. существенная информация, краткое описание микрорайона, или ЖК: -	

² См. Приложение 1³ <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Показатель	Характеристика
<p>Список объектов</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 Объект оценки 4 Аналог 4 3 Аналог 3 2 Аналог 2 1 Аналог 1 	
<p>Рис. 4. Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник https://yandex.ru/maps)</p>	

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:

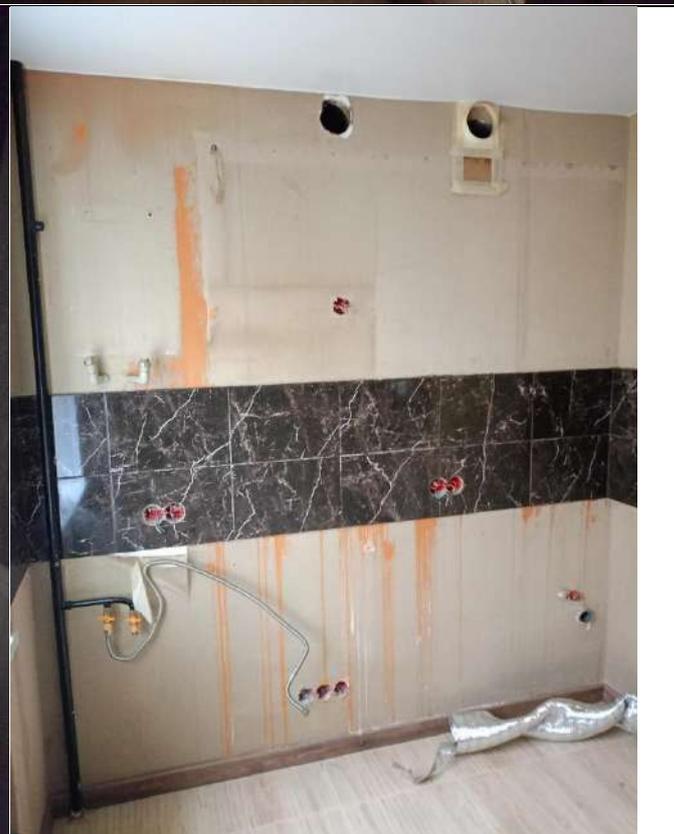






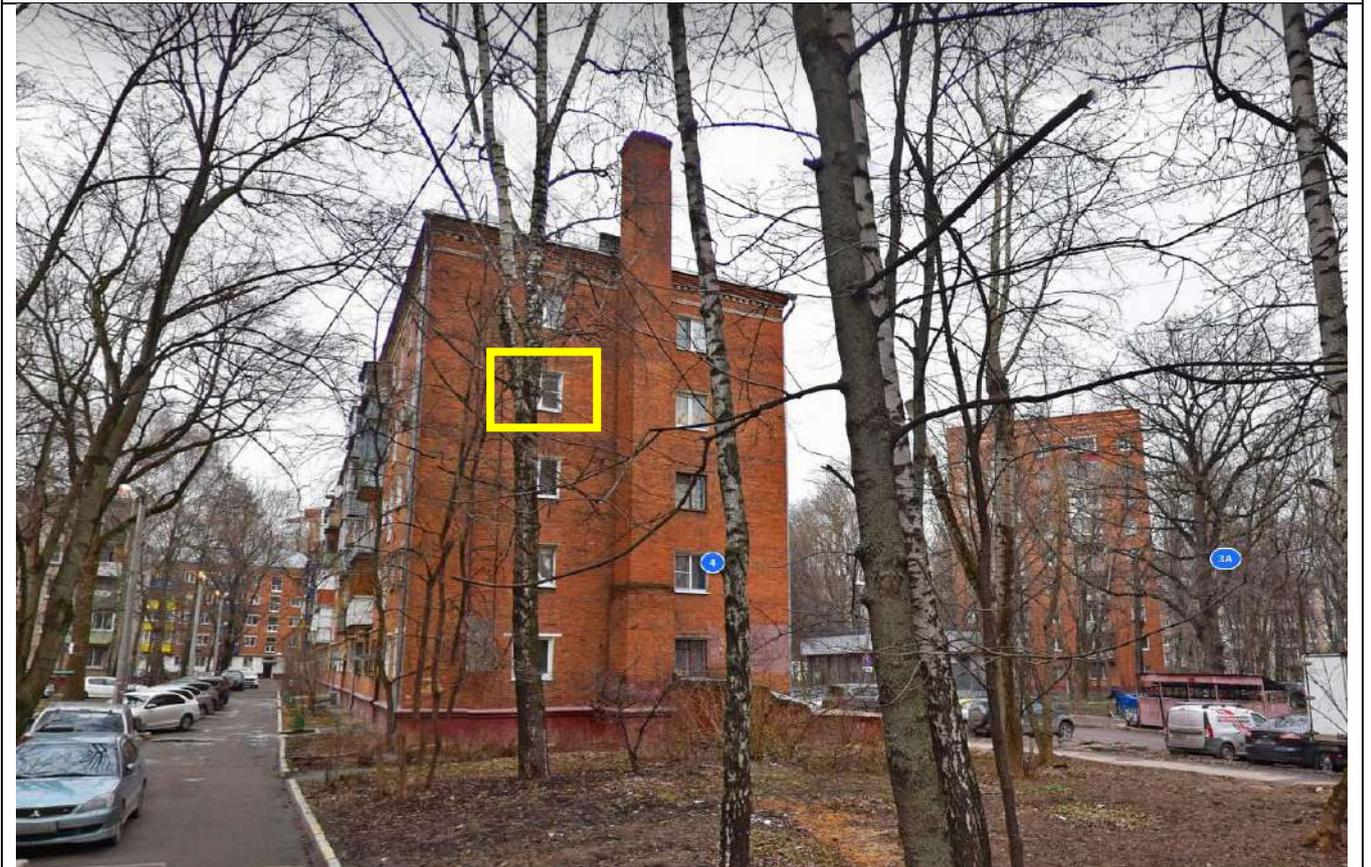


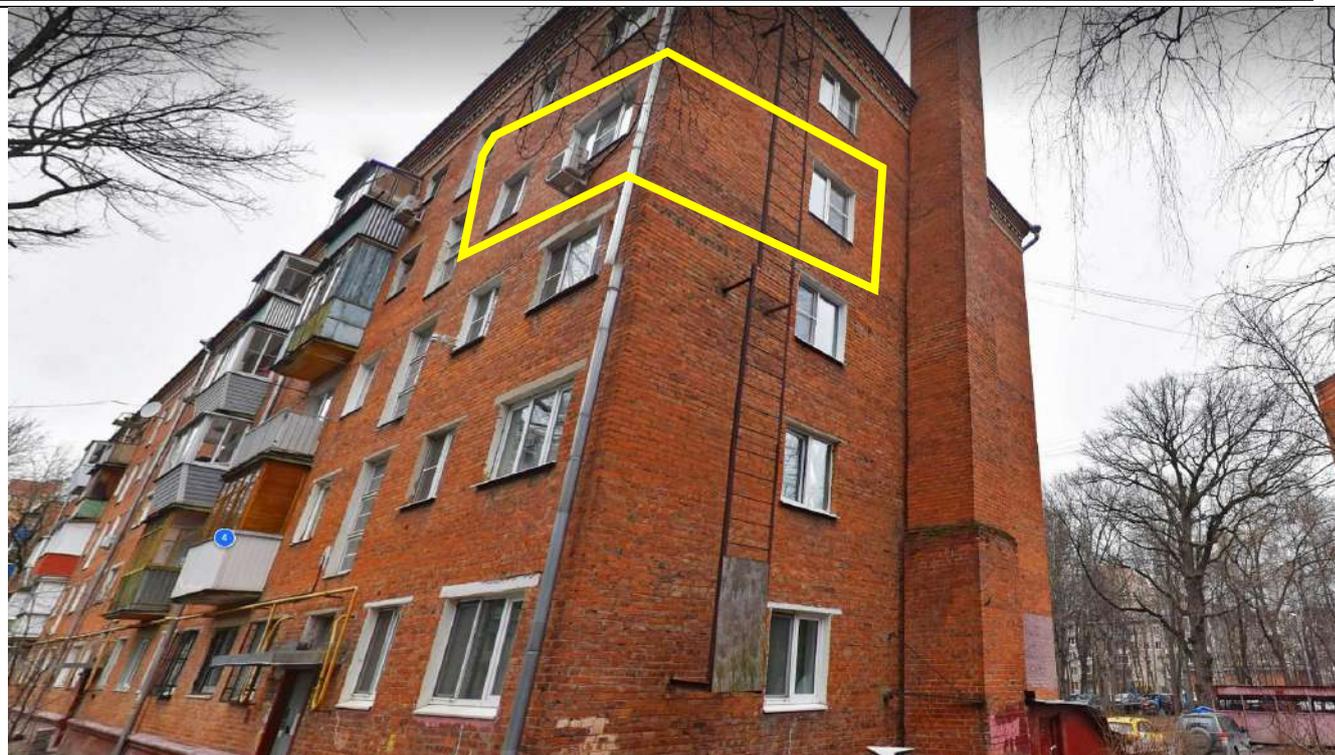






Предоставленные фотоматериалы





*Фотографии дома, в котором находится объект оценки
(источник: сервис Панорама, Яндекс-карты, <https://yandex.ru/maps/2>)*

1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предпосылке, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка квартир, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировалась совокупность аналогов, а далее на основе проведённого анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных квартир, характеристики которых приведены в данной таблице:

Таблица 5, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	10.11.2025	05.11.2025	26.10.2025	08.11.2025	09.11.2025
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Московская область, г. Химки, ул. Аптечная, д. 4, кв. 76	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартакoвская ул., 1	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Московская ул., 30	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Коммунистическая ул., 3	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 3/1
Источники информации	-	https://khimki.cian.ru/sale/flat/322575525/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/322126145/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/322712380/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/321955264/
Контакты продавца	-	+7 985 124-06-41	+7 986 304-31-47	+7 917 518-13-49 +7 916 576-40-74	+7 985 611-95-50
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	7 500 000	7 400 000	6 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	217 391	247 525	245 847	205 696
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Характеристика объекта</i>					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	средняя, пешая доступность станции МЦД (7 мин., 0,64 км), остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро (13 мин., 1,12 км), остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро (10 мин., 0,82 км), остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро (8 мин., 0,69 км), остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро (8 мин., 0,59 км), остановка общественного транспорта недалеко от дома
Тип дома, год постройки	кирпичный, 1963	кирпичный, 1962	кирпичный, 1963	кирпичный, 1964	кирпичный, 1962
Этаж расположения / этажность дома	4/5	4/5	3/5	5/5	5/5

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Площадь квартиры, кв. м	30,50	32,20	30,30	30,10	31,60
Площадь кухни, кв. м	5,90	5,00	6,00	6,00	8,00
Тип санузла	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный
Наличие лоджии, балкона	нет	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	нет
Наличие лифта	нет	нет	нет	нет	нет

1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки по этому фактору не требуется.

Условия продажи: могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в нерыночной цене, аффилированность, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

Условия рынка: важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось минимальное значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 5% (из справочного интервала 4%-9%, для группы А).

Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащённости, наличие балкона/лоджии, тип и количество санузлов), по которым имелись различия объёма оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. Корректировка на местоположение не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки, на сопоставимом удалении от станции метро (см. рис. 4).

Состояние и уровень отделки, оснащения. Поправка на состояние отделки применяется к аналогам №№ 2, 3 в размере -5%. На наличие мебели и техники - к аналогам №№ 2, 3 в размере -4%.

Наличие балкона/лоджии. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 3 в размере -2%.

Площадь кухни. Поправка применяется к аналогу № 4 в размере -3%.

Этаж расположения. Поправка применяется к аналогам №№ 3, 4 в размере 4%.

Применение иных корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где: } \begin{array}{l} C_{np,i} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.} \end{array}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n A}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$ – должна составлять 100%.

1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

Таблица 6, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	217 391	247 525	245 847	205 696
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-10 870	-12 376	-12 292	-10 285
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	206 521	235 149	233 555	195 411
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	206 521	235 149	233 555	195 411

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Корректировка, %		0,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		0,0	-11 757,5	-11 677,8	0,0
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	-4,0%	-4,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	-9 406	-9 342	0
Этаж расположения	4/5	4/5	3/5	5/5	5/5
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	9 342	7 816
Наличие лоджии, балкона	нет	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	нет
Корректировка, %	-	-2,0%	-2,0%	-2,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-4 130	-4 703	-4 671	0
Площадь кухни, кв. м	5,90	5,00	6,00	6,00	8,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-3,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	0,0	0,0	-5 862,3
Суммарная корректировка, %	-	-2,0%	-11,0%	-7,0%	1,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-4 130	-25 867	-16 349	1 954
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	202 391	209 282	217 206	197 365
Абсолютная валовая коррекция	-	2,00%	11,00%	15,00%	7,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,9800	0,8900	0,8500	0,9300
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,2680000	0,2440000	0,2330000	0,2550000
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	54 241	51 065	50 609	50 328
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	206 243				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	6 290 412				
Рыночная стоимость (округленное значение), руб.	6 290 000				

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один Сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках Сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как Итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Данные о планировке оцениваемой квартиры представлены в копии Выписки из ЕГРН от 30.10.2025 № КУВИ-001/2025-200279829. Согласно предоставленным фотографиям, в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование. Оценщик предполагает, что фотографии соответствуют состоянию и планировке объекта на момент оценки.
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленными документами. Состояние объекта оценки принято как удовлетворительное, требуется косметический ремонт (на основании предоставленных фотоматериалов). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.

2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Далее приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и регионе объекта оценки, а также анализ рынка в сегменте объекта оценки.

2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в сентябре 2025 года⁴

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-авг 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,2
7.	Строительство (объем СМР 10 617,4 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 67,5 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,3
9.	Грузооборот транспорта – 3662,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,9
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 354,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 39,4 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,2
12.	Оборот общественного питания – 2,7 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 13,0 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,4
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+39,2
17.	Международные резервы (ЗВР), на 26.09.25г. 713,3 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+12,6
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	41,5 за 23г.	53,2 за 24г.	10,9 за 1 полугод. 25г.
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-июль кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-4,0 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 15.09.25г. , %	6,25	21,0	17,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	81,9
23.	Нефть Brent (Urals / Brent = 0,87-0,90)	68,36	87,0	65,6

⁴ Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт <https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf>

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24	1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажитажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости:

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается значительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является объект недвижимости – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственности – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Московской области. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Московской области.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риэлторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир⁵. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риэлторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риэлторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конта", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards⁶. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Московской области отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».⁷

⁵ <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhhd.pdf>

⁶ <https://www.urbanawards.ru/classification>

⁷ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Далее приводится классификация квартир, используемая в отчете, аккумулирующая не все, но основные данные для проведения оценки по существующим источникам. Так как пока нет регулирования в данном вопросе со стороны законодательства, обобщённые и приведённые ниже данные не соблюдаются всеми участниками рынка недвижимости, поэтому в целом эти сведения могут характеризоваться как средние величины, отражающие существующие тенденции в жилой недвижимости.

Таблица 7. Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Мотивация приобретателя	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилья более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социального статуса. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
Общая площадь помещений, кв. м				
студии	от 12	от 28	-	-
1-ком.	от 28	от 34	-	-
2-ком.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-ком.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-ком.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-ком.	от 84	от 100	от 150	от 350
Кухня	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Высота потолков	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
Местоположение	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярны «спальные районы» недалеко от станции метро и других центров притяжения.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с видовыми характеристиками, престижные пригороды.	Центральный и прилегающие к центру районы города - ядро исторического центра, фешенебельные пригородные районы.
Окружение	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путей, пустырей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Фонд, материал	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г – материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).
Внутренняя отделка квартир	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объема из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).
Отделка общественных зон	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши
Придомовая территория и безопасность	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

Вывод:

Объект оценки расположен в жилом кирпичном многоэтажном многоквартирном доме 1963 г. п. Здание оборудовано домофон. Входная группа и холлы имеют уровень эконом-класса. Территория жилого дома имеет мощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено коммерческими и социальными объектами, жилым фондом. Район расположения отдален от центра города, на удалении от достопримечательностей, имеет среднюю транспортную доступность.

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир эконом-класса советской массовой застройки.

2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Московской области, интервалы цен

Оценщик анализировал фактические данные о ценах предложений в масштабе непосредственной локации объекта оценки. На специализированных нижеприведённых ресурсах площадок-агрегаторов объявлений о продаже квартир анализируются значительные объёмы данных (тысячи объявлений) за выбранный период. Оценщик считает, что эти обширные статистические данные позволяют ориентироваться как по интервалам цен, так и по средним величинам цен предложений. На следующих графиках отражена динамика по квартирам различной комнатности а также их средние цены (параметры и локация указаны на графиках):



Далее представлены фактические предложения о продаже квартир, опубликованные и доступные для ознакомления на одном из массовых ресурсов по продаже недвижимости. Объекты задавались к поиску на данном агрегаторе по локации и основным характеристикам объекта оценки.

циан Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Прил

Адрес: ЖК или Застройщик Регион Район

Купить Квартуру во вторичке 1-комнатную Цена Ещё фильтры

Тип дома: кирпичный Этажей в доме до 5 Очистить

www.cian.ru/cat.php?bbox=55.8836105547%2C37.4329259316%2C55.8961636063%2C... 80%

Купить Квартуру во вторичке 1-комнатную Цена Ещё фильтры Адрес: ЖК или Застройщик Регион Район Метро Сохранить поиск

Область поиска Тип дома: кирпичный Этажей в доме до 5 Очистить

Найдено 7 объявлений По цене за м² (сначала дешевле) На карте

РЕКЛАМА

Квартуры со скидкой до конца ноября
Чёрная пятница с «Этажками»

18+ Компания «Этажи» оказывает посреднические услуги по поиску и продаже объектов недвижимости. Рекламодатель: ООО «Этажи», 625003, Тюмень

1-комн. квартиру, 31,6 м², 5/5 этаж

Хорошая цена С мебелью

Химки - 7 минут гешком
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, Первомайская улица, 3/1

6 500 000 Р
205 696 Р/м²

Код объекта: 1753788. Уникальное предложение для тех, кто ищет свое жилье в Химках! Продается уютная однокомнатная квартиру площадью 31,6 кв. м на пятом этаже пятиэтажного дома 1962 года постройки по адресу: Первомайская улица, 3/1. Кирпичный дом с железобетонными перекрытиями гарантирует...

Четыре дня назад

ВЛАДИС

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

+7 985 611-95-...

Написать

1-комн. квартиру, 32,2 м², 4/5 этаж

Хорошая цена

Химки - 14 минут пешком
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, Спартакoвская улица, 1

7 000 000 Р
217 391 Р/м²

Квартира в жилом состоянии, остаётся вся мебель и техника, развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность, рядом есть всё необходимое для комфортной жизни. Свободная продажа, один взрослый собственник, дил более 5 лет, полная стоимость, зарегистрированных нет.

Четыре дня назад

АНТОН КРЕЧМАН

РИЕЛТОР

Антон Кречман

Суперагент

+7 985 124-06-...

Написать

1-комн. квартиру, 31 м², 5/5 этаж

Химки - 11 минут пешком
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, Пролетарская улица, 9

7 000 000 Р
225 806 Р/м²

Со мной вы сможете оформить СТАВКУ 12,99% Продается уютная однокомнатная квартиру в г. Химки. О квартире- Общая площадь - 31 кв. м, жилая - 18,3 кв. м, кухня - 5,8 кв. м. Квартира расположена на 5 этаже кирпичного дома, построенного в 1963 году. Высота потолков - 2,5 метра. Окна выходят во двор, что обеспечивает тишину и уют. В квартире выполнен качественный ремонт, заменены трубы отопления, новые радиаторы, пластиковые окна, установлена колонка для подогрева воды. Развитая инфраструктура...

вчера

ЭТАЖИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Москва

Суперагент

+7 985 698-13-...

Написать

2.6. Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование в сегменте рынка квартир

Копии страниц с источников, используемых для корректировки справочных данных и поправок приведены в Приложении 3 к настоящему Отчёту, а в данном разделе преимущественно указывается только описание факторов, по которым проводится корректировка с необходимыми пояснениями если они требуются, и величины возможных поправок.

Фактор длительности экспозиции, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции квартир, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостаточности данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

Этап сделки (скидка на торг). Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агломерациям с большим объёмом выборки предложений и экспертов имеет достаточно близкие значения по результатам различных исследований. Справочные величины скидки на торг для локации объекта оценки приведены на следующем фрагменте справочника:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-po...

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)

- 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 недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

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.

Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,
([https:// statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda))

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены квартир (приведены далее):

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жильё

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

Таблица 12. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жильё повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Количество комнат	0,06
4	Материал стен	0,06
5	Физическое состояние дома	0,06
6	Состояние отделки	0,06
7	Передаваемые имущественные права	0,06
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Планировка квартиры	0,04
11	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
12	Площадь кухни	0,03
13	Высота потолков	0,03
14	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
15	Количество санузлов	0,03
16	Наличие парковки у дома	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
20	Благоустройство придомовой территории	0,03
21	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов
(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2024, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

Местоположение объекта. Местоположение объекта недвижимости — главная из его характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе доминантных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, рекреационных зон, других факторов престижности, удаленностью объекта от центров деловой активности и социальной инфраструктуры. Также качество местоположения определяется его транспортной доступностью, т.е. близостью к основным и вспомогательным магистралям, к остановкам наземного общественного транспорта и метрополитена.

Применение корректировки на местоположение, транспортную доступность, близость к остановкам общественного транспорта, развитость инфраструктуры, наличия парковки не требуется, если объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом удалении от станции метро и магистралей города, с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, в границах одного жилого комплекса, или в соседних домах.

По нижеследующим ценообразующим факторам, проводились корректировки в настоящем отчёте, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в Приложении 2 к настоящему Отчёту.

Состояние отделки и оснащение. Наличие отделки и уровень отделки не является фактором прямо пропорциональным по отражению затрат по отделке на стоимость квартиры, но вносит существенный вклад в её стоимость,

хотя обычно и меньший чем понесённые на отделку затраты. Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе квартиры на открытом рынке, учитывает при принятии решения состояние отделки помещений и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания. В состав оснащения как от застройщика, так и на вторичном рынке может входить и санфаянс и мебелировка.

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.

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 серийную.

Общая площадь квартиры. Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается.

Площадь кухни. Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Этаж расположения. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире/апартаментах, а также, как правило, в квартирах/апартаментах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

Наличие балкона/лоджии. Лоджия или балкон в квартире – положительный фактор, - это и дополнительная полезная площадь квартиры, которую можно использовать как складскую, и место отдыха, и дополнительная зона теплоизоляции, если эта площадь остеклена. По фактору «наличие балкона/лоджии» поправка применяется также и в случае их различного количества.

2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 4% - 9%, среднее значение составляет 5% (для региональной группы А).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 8, Интервалы цен на 1-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	227 515	231 245
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	205 696	256 250

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.

2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 4 многоквартирного жилого дома.⁸

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

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

Правомочность (юридическая допустимость): рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной локации и для данного объекта недвижимости способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Правомочность (юридическая допустимость). В общем случае с точки зрения правомочности квартиру можно использовать и по своему прямому назначению – как жилье, и под коммерческие цели, после процедуры перевода помещения в нежилой фонд.

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ. Перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

- признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;
- расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;
- расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;
- в строениях нежилого назначения;
- в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
- на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения ниже расположенных этажей данного подъезда являются жилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход, либо возможность оборудования такого изолированного входа.

Оцениваемая квартира находится на этаже № 4 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – то есть как объекта жилой недвижимости, - квартиры.

⁸ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

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.

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

2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: Затратный, Доходный и Сравнительный.

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. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик учитывал возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. Поскольку для участников рынка нет возможности создать подобный объект (квартиру) без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что покупка даже с маржой застройщика будет неинтересна, то значимость Затратного подхода для оценки квартир в многоэтажных домах - невысокая.

По мнению Оценщика, использование Затратного подхода к оценке встроенных помещений, содержится также в проблеме определения доли стоимости помещения в стоимости всего здания, поэтому результат может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния других помещений здания и т.п. Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, неполнота которой приведёт к значительной погрешности результата. Кроме того, применение затратного подхода подразумевает определение стоимости права собственности (или права аренды) земельного участка, что также сопряжено с трудностями и не всегда корректными допущениями.

На основании вышеизложенного, в настоящем Отчёте Оценщик счел возможным отказаться от использования Затратного подхода.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик учитывал способность объекта оценки приносить доход. Поскольку в локации объекта оценки получение дохода, выше чем при использовании альтернативных рыночных инструментов от использования квартиры не соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, то значимость Доходного подхода в данном случае невысокая. Степень неопределенности будущих доходов напротив, достаточно высока, - объём предложения по аренде квартир в локации объекта оценки не создаёт дефицита. Несмотря на всё это, в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, но используется собственниками квартир в лучшем случае, как консервативный инструмент для сохранения денежных средств, но не получения дохода на рыночном инвестиционном уровне.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе Доходного подхода.

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, оценщик учитывал объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- высокую активность рынка с большим количеством сделок и предложений;
- широкую доступность информации о ценах предложений в открытых источниках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- постоянную актуальность рыночной ценовой информации – многие профильные ресурсы публикуют даты начала экспозиции объектов, а также даты снятия с продажи;
- высокую степень сопоставимости аналогов с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать Сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. При вышеперечисленном объёме рыночной информации, и виде объекта недвижимости (квартира) оптимальным для применения в рамках Сравнительного подхода будет являться метод прямого сравнения с объектом-аналогом, «метод сравнения продаж».

Копии Интернет-страниц объявлений о продаже объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода, а также данные об объекте оценки

Объект-аналог № 1 <https://khimki.cian.ru/sale/flat/322575525/>

Обновлено: 5 ноя, 13:10
1146 просмотров, нет за сегодня, 724 уникальных

Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 32,2 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 1 [На карте](#)

Ленинградское шоссе 2 км от МКАД, Пятницкое шоссе 10 км от МКАД

D3 Химки 14 мин., D3 Левобережная 22 мин., Беломорская 6 мин.

[Сравнить](#)

[Пожаловаться](#)



Видео
4 фото

Общая площадь
32,2 м²

Этаж
4 из 5

Жилая площадь
20 м²

Год постройки
1962

Площадь кухни
5 м²

Квартира в жилом состоянии, остаётся вся мебель и техника. развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность. рядом есть всё необходимое для комфортной жизни.

Свободная продажа, один взрослый собственник, дкп более 5 лет, полная стоимость, зарегистрированных нет.

7 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 790 000 Р

↑
↓
♥

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 217 391 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 985 124-06-41

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Антон Кречман

📍 Суперагент

Level Южнопортовая

Старт продаж! От 14.5 млн Р

Level



khimki.cian.ru/sale/flat/322575525/

Фотографии (4) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-комн. квартира, 32,2 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1962
Общая площадь	32,2 м²	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	20 м²	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	5 м²	Парковка	Наземная
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	3
Балкон/лоджия	1 балкон	Отопление	Центральное
Вид из окон	На улицу	Аварийность	Нет
Ремонт	Косметический	Газоснабжение	Центральное

О доме

[Подписаться на дом](#)

7 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 790 000 ₹

[Ипотека](#)

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

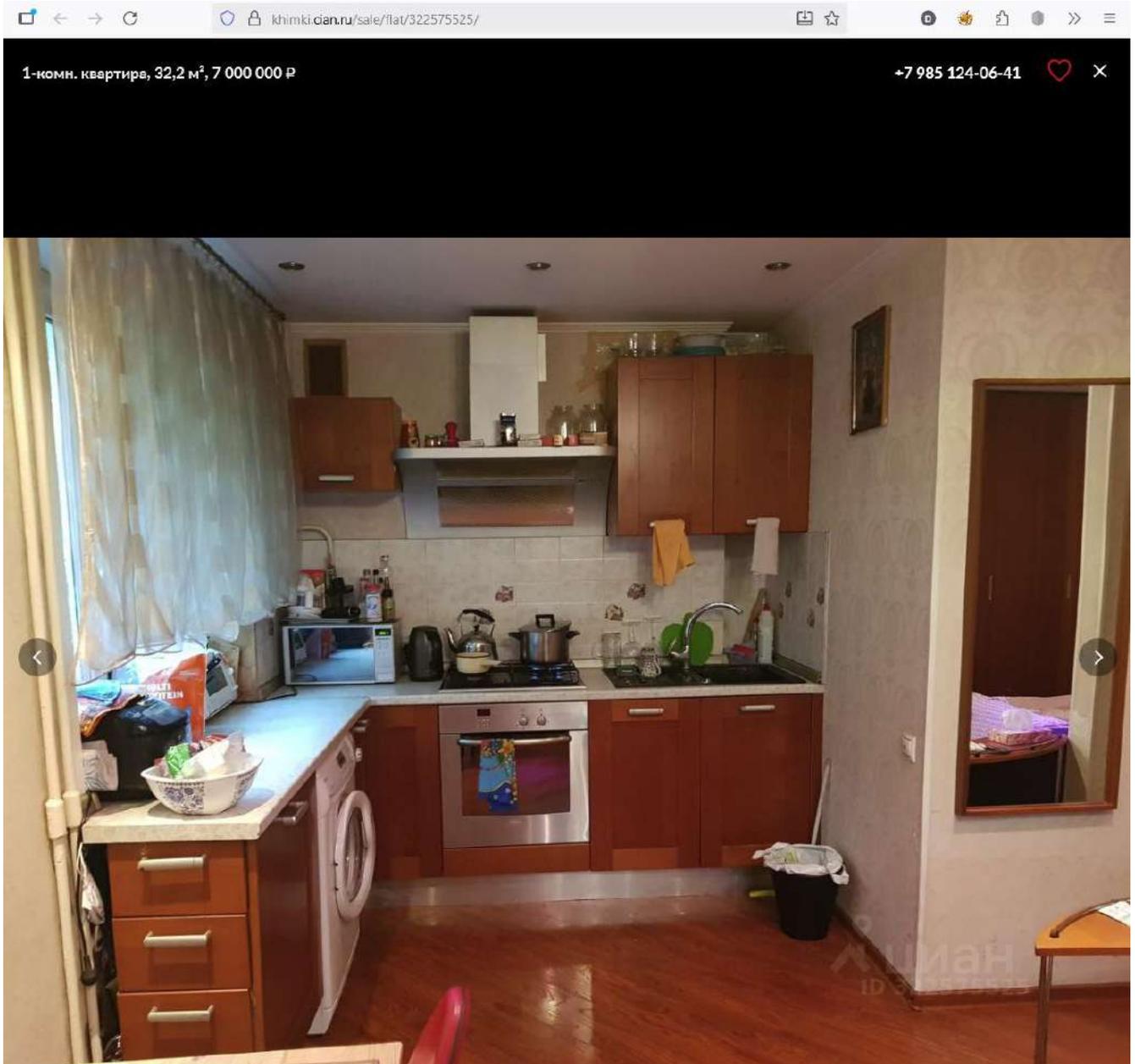
Цена за метр 217 391 ₹/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 985 124-06-41

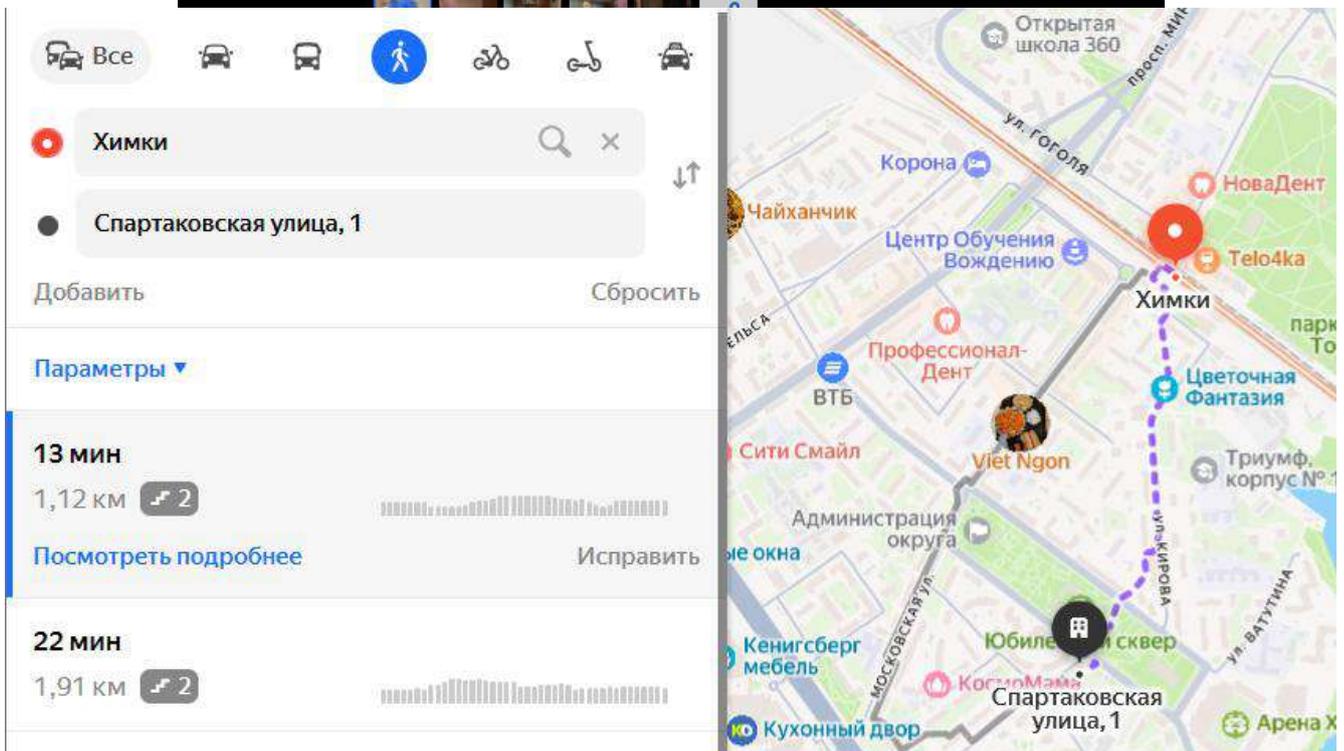
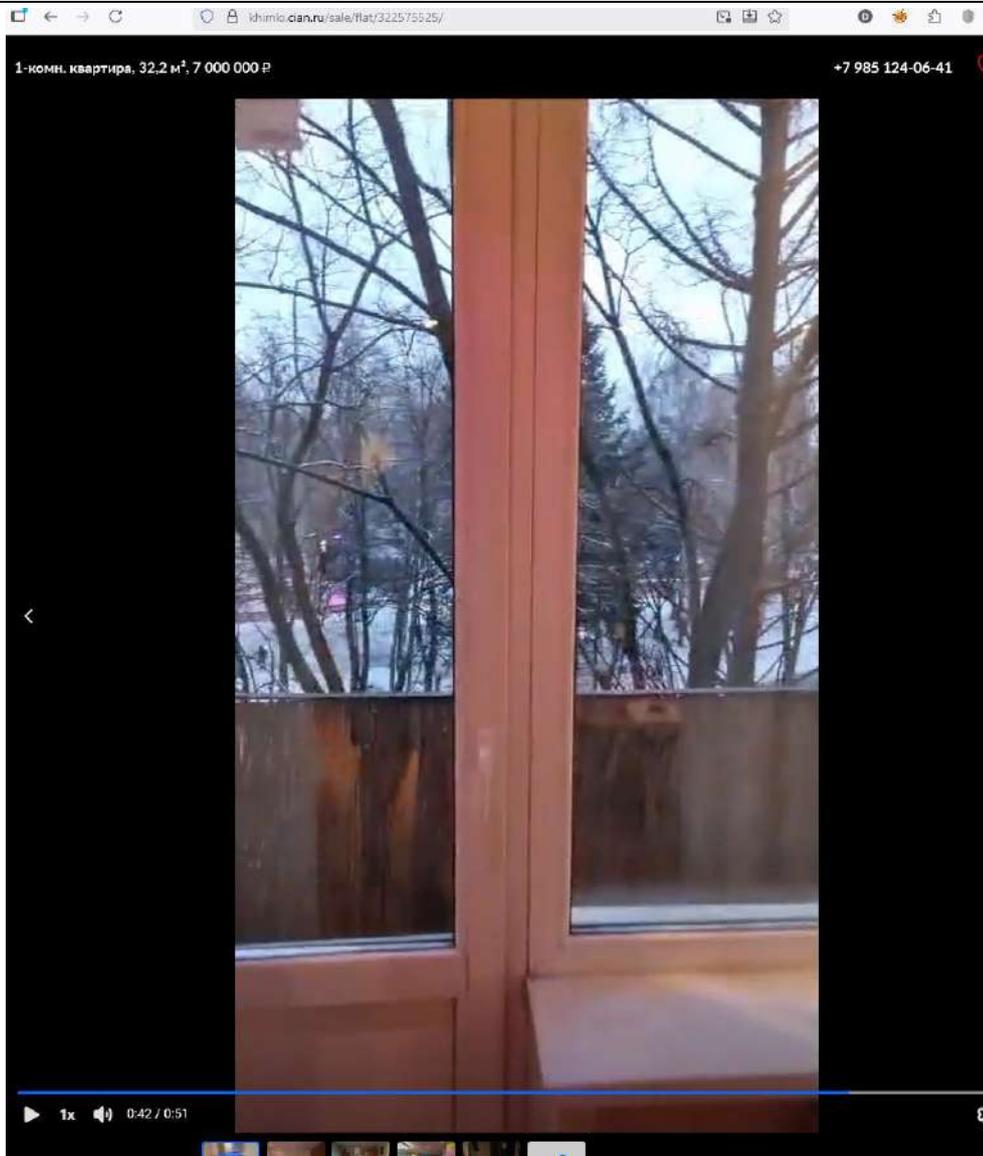
Спросите умного помощника



1-комн. квартира, 32,2 м², 7 000 000 Р

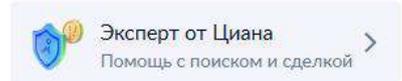
+7 985 124-06-41  





Объект-аналог № 2 <https://khimki.cian.ru/sale/flat/322126145/>[←](#) [→](#) [↻](#) [🏠](#) [🔍](#) khimki.cian.ru/sale/flat/322126145/ [★](#) [📄](#) [⬇️](#) [🌐](#)Обновлено: 26 окт, 14:28 [👁️](#) 522 просмотра, 4 за сегодня, 323 уникальных[📌](#) Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 30,3 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Московская ул., 30 [На карте](#)[/A](#) Ленинградское шоссе 2 км от МКАД [/A](#) Пятницкое шоссе 10 км от МКАД[D3](#) Химки [🚶](#) 8 мин. [🌲](#) Беломорская [🚗](#) 7 мин. [🌲](#) Речной вокзал [🚗](#) 8 мин.[☰](#) Сравнить [🔗](#) [✂️](#) [📄](#) [🖨️](#) [🔄](#) [⚠️](#) Пожаловаться[📷](#) 6 фото**7 500 000 ₽** [❤️](#)[Следить за изменением цены](#)Цена за метр 247 525 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 986 304-31-47[📞](#) Номер только для звонков, сообщения не дойдут[🗣️](#) Если захотите оставить жалобу, напишите нам **РИЕЛТОР**
Регина Васильченко
[🌱](#) Суперагент
★ 3,7 · 9**Кавказский бульвар 51 от ПИК** 

Квартиры с выгодой до 1,8 млн руб.

Общая площадь
30,3 м²

 Жилая площадь
18,6 м²

 Площадь кухни
6 м²

 Этаж
3 из 5

 Год постройки
1963

Продам однокомнатную квартиру на 3 этаже 5 этажного кирпичного дома. Общая площадь 30.3 кв.м., жилая площадь 18.6 кв.м., кухня 6 кв.м. Балкон. Санузел совмещенный. Приватизация 2021 года. Альтернатива.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)



О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	30,3 м ²
Жилая площадь	18,6 м ²
Площадь кухни	6 м ²
Высота потолков	2,48 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон

О доме

[Подписаться на дом](#)

Год постройки	1963
Строительная серия	1-511
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	4
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

7 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

[Ипотека](#) >

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

Цена за метр 247 525 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 986 304-31-47

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

РИЕЛТОР
Регина Васильченко
 Суперагент
★ 3,7 · 9

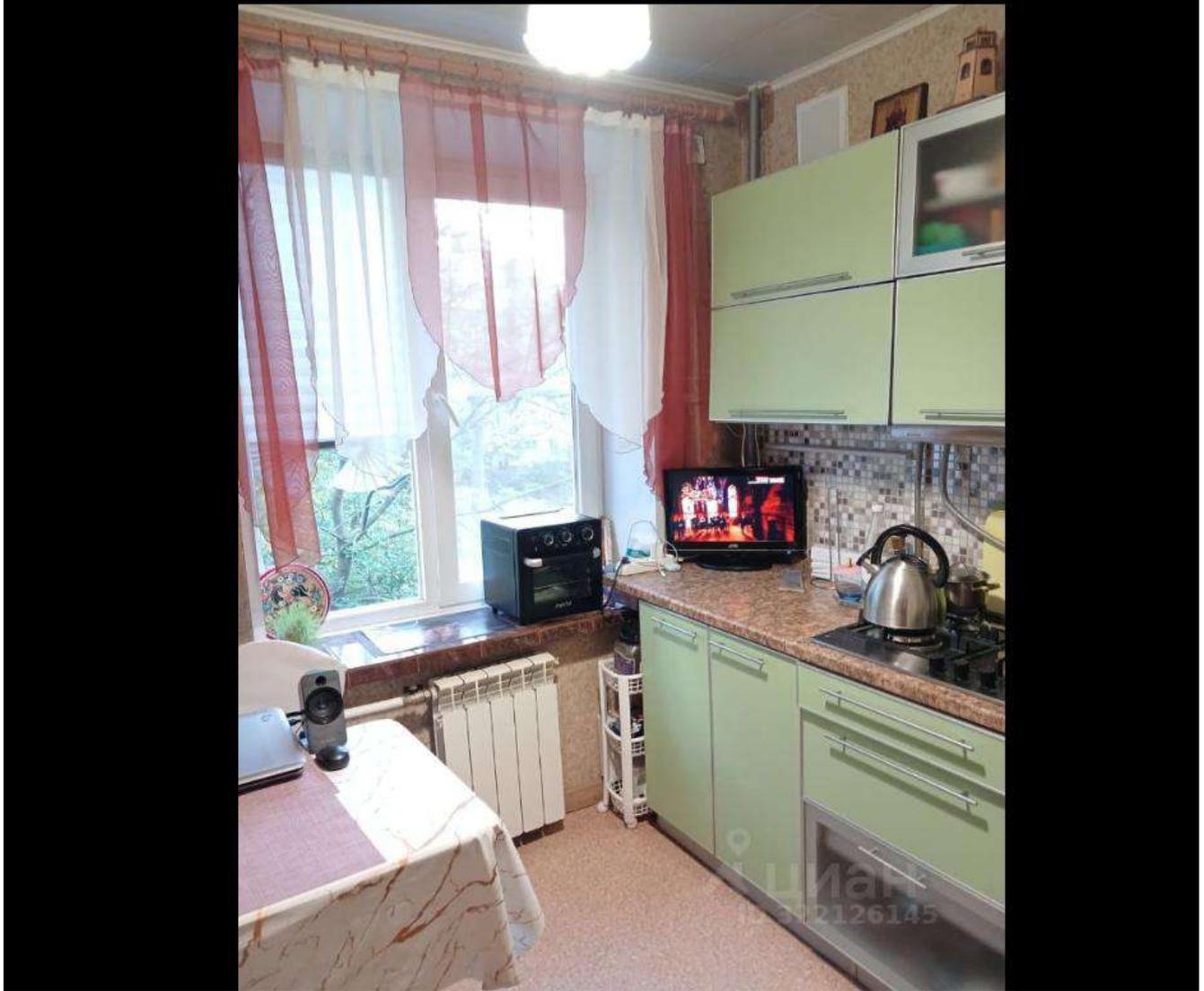
Кавказский бульвар 51 от ПИК

Квартиры с выгодой до 1,8 млн руб.



мн. квартира, 30,3 м², 7 500 000 ₽

+7 986 304-31-47



🚗 Все 🚘 🚚 🚶 🚲 🛵 🚗

Химки 🔍 ✕

● Московская улица, 30 ✕

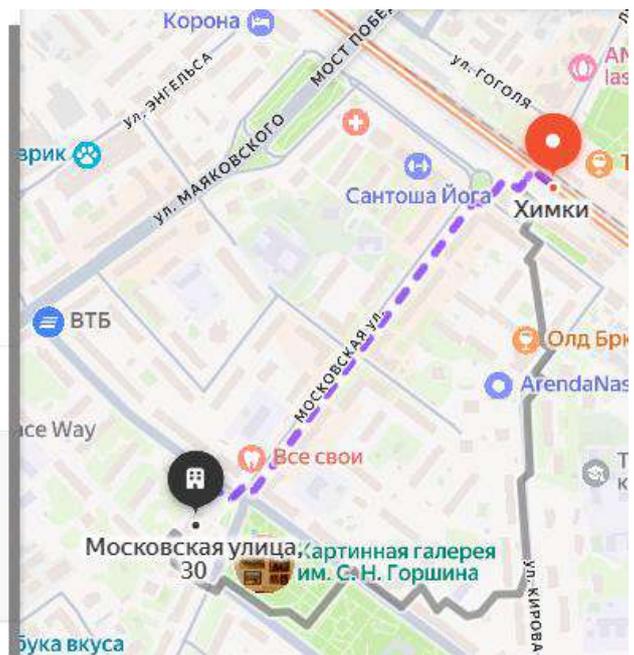
Добавить Сбросить

Параметры ▾

10 мин

820 м ↗ 2

Посмотреть подробнее Исправить



Объект-аналог № 3 <https://khimki.cian.ru/sale/flat/322712380/>[←](#) [→](#) [🏠](#) [🔍](#) [★](#) [📄](#) [📥](#) [🌐](#) khimki.cian.ru/sale/flat/322712380/Обновлено: 8 ноя, 10:39 [👁](#) 1009 просмотров, 8 за сегодня, 532 уникальных[🛋](#) С мебелью

Продается 1-комн. квартира, 30,1 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Коммунистическая ул., 3 [На карте](#)[📍](#) Ленинградское шоссе 2 км от МКАД [📍](#) Пятницкое шоссе 11 км от МКАД[D3](#) Химки [🚶](#) 8 мин. [🚶](#) Беломорская [🚶](#) 7 мин. [🚶](#) Речной вокзал [🚶](#) 8 мин.[🔍](#) Сравнить [🔗](#) [📄](#) [📥](#) [📄](#) [📄](#) [⚠](#) Пожаловаться[📷](#) 19 фотоОбщая площадь
30,1 м²Жилая площадь
17 м²Площадь кухни
6 м²Этаж
5 из 5Год постройки
1964**7 400 000 Р** [📈](#) [📈](#)[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 178 000 Р [➤](#)Ипотека [➤](#)Эксперт от Циана [➤](#)

Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 245 847 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 917 518-13-49**+7 916 576-40-74**[📞](#) Номер только для звонков, сообщения не дойдут[🗉](#) Если захотите оставить жалобу, напишите нам[Написать](#)

СОБСТВЕННИК

ID 129712533

ЖК «Роттердам» от ФСК

Скидки до 12%! Бизнес-класс на
наблежной

← → ↻ 🏠 📍 khimki.cian.ru/sale/flat/322712380/ 🔍 ☆ 📁 ⬇️ 🌐

Фотографии (19) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-комн. квартира, 30,1 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	30,1 м²
Жилая площадь	17 м²
Площадь кухни	6 м²
Высота потолков	2,6 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Евроремонт
Продаётся с мебелью	Да

О доме

Год постройки	1964
Строительная серия	1-300
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	4
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

7 400 000 ₽ 📈

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 7 178 000 ₽ >

[Ипотека](#) >

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

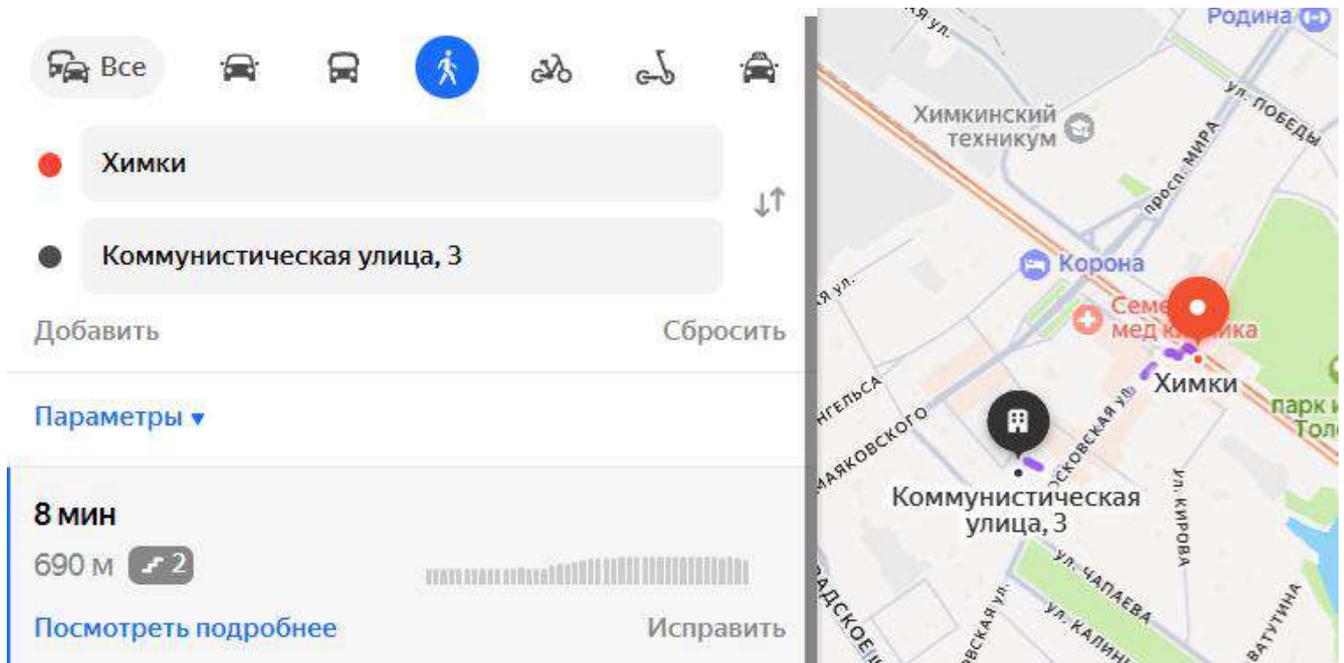
Цена за метр 245 847 ₽/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

+7 917 518-13-49
+7 916 576-40-74

← → ↻ 🏠 📍 khimki.cian.ru/sale/flat/322712380/ 🔍 ☆ 📁 ⬇️ 🌐

1-комн. квартира, 30,1 м², 7 400 000 ₽ +7 917 518-13-49, +7 916 576-40-74 ❤️





Объект-аналог № 4 <https://khimki.cian.ru/sale/flat/321955264/>[←](#) [→](#) [↻](#) [🏠](#) [🔍](#) [★](#) [📁](#) [📄](#) [🌐](#) khimki.cian.ru/sale/flat/321955264/Обновлено: вчера, 15:12 [👁](#) 598 просмотров, 9 за сегодня, 396 уникальных[Хорошая цена](#) [🛋 С мебелью](#)

Продается 1-комн. квартира, 31,6 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 3/1 [На карте](#)[📍 Ленинградское шоссе](#) 2 км от МКАД [📍 Пятницкое шоссе](#) 10 км от МКАД[🚶 Д3 Химки](#) 7 мин. [🚶 Беломорская](#) 7 мин. [🚶 Речной вокзал](#) 8 мин.[🔍 Сравнить](#) [📄](#) [📄](#) [📄](#) [📄](#) [📄](#) [⚠ Пожаловаться](#)[📷 12 фото](#)[📏](#) Общая площадь
31,6 м²[🏠](#) Жилая площадь
17 м²[🏠](#) Площадь кухни
8 м²[📍](#) Этаж
5 из 5[📅](#) Год постройки
1962**6 500 000 ₽**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[🏠 Ипотека](#)[🛡 Эксперт от Циана](#)

Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 205 696 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 985 611-95-50[📞](#) Номер только для звонков, сообщения не дойдут[🗉](#) Если захотите оставить жалобу, напишите нам[Написать](#)[🕒](#) Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис

РИЕЛТОР

Владислав Пашигорев

Код объекта: 1753788.

Уникальное предложение для тех, кто ищет своё жильё в Химках!

Продаётся уютная однокомнатная квартира площадью 31,6 кв. м на пятом этаже пятиэтажного дома 1962 года постройки по адресу: Первомайская улица, 3/1. Кирпичный дом с железобетонными перекрытиями гарантирует долговечность и надёжность конструкции. Окна выходят и во двор.

Жилая площадь составляет 17 кв. м, кухня — 8 кв. м. Высота потолков — 2,6 м. В квартире старый ремонт, что даёт возможность новым владельцам воплотить свои дизайнерские идеи. Совмещённый санузел обеспечит компактное использование пространства.

Наземная парковка позволит без проблем найти место для автомобиля. Хорошая транспортная доступность сделает передвижение по городу комфортным.

Эта квартира — отличный выбор для одного человека или молодой пары. Не упустите шанс стать обладателем уютного уголка в живописном районе Химок!

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр.

Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим Клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.

[Свернуть](#) ^**6 500 000 ₽** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Ипотека

 Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 205 696 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 985 611-95-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	31,6 м²
Жилая площадь	17 м²
Площадь кухни	8 м²
Высота потолков	2,6 м
Санузел	1 совмещенный
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Косметический
Продаётся с мебелью	Да

О доме[Подписаться на дом](#)

Год постройки	1962
Строительная серия	1-511
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	4
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

6 500 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Ипотека

 Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 205 696 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

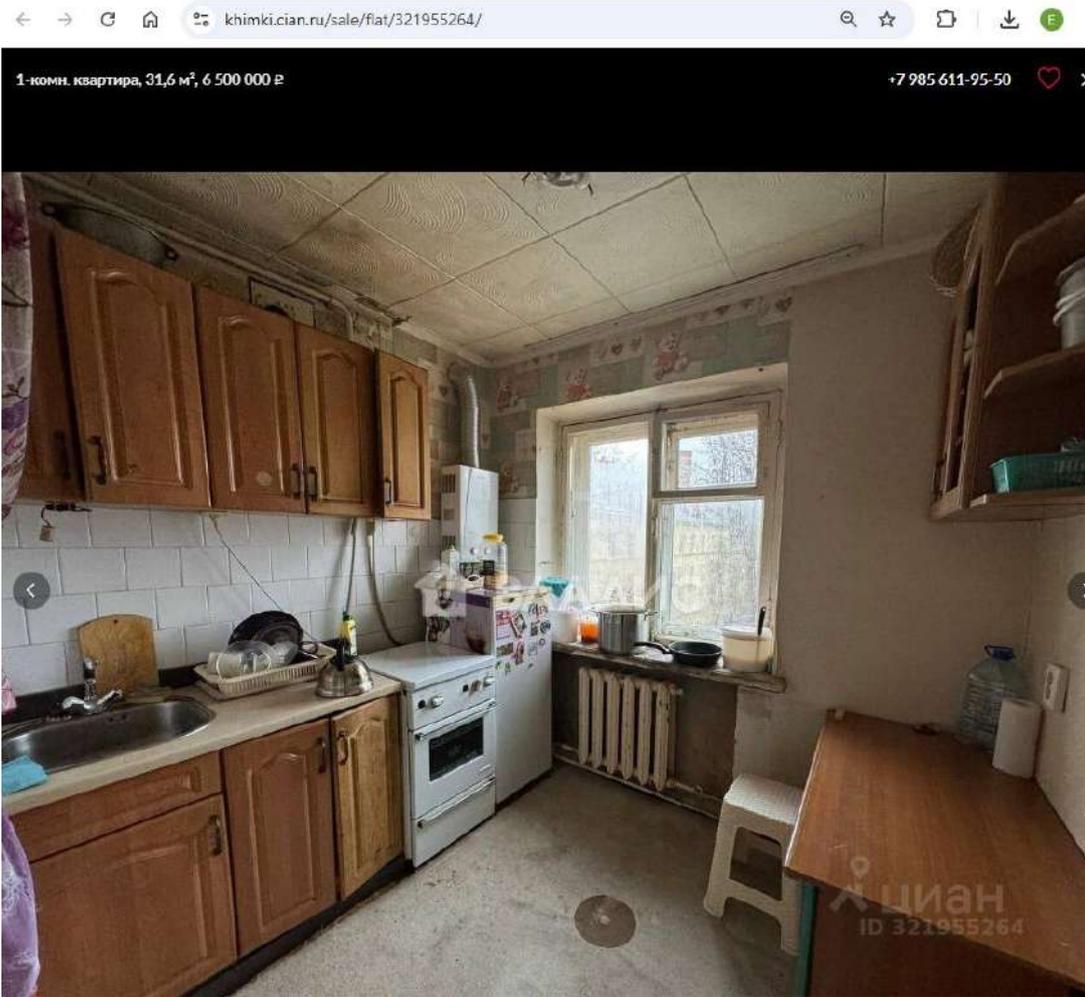
+7 985 611-95-50

Номер только для звонков, сообщения не

1-комн. квартира, 31,6 м², 6 500 000 Р

+7 985 611-95-50





Все

Химки

Первомайская улица, 3/1

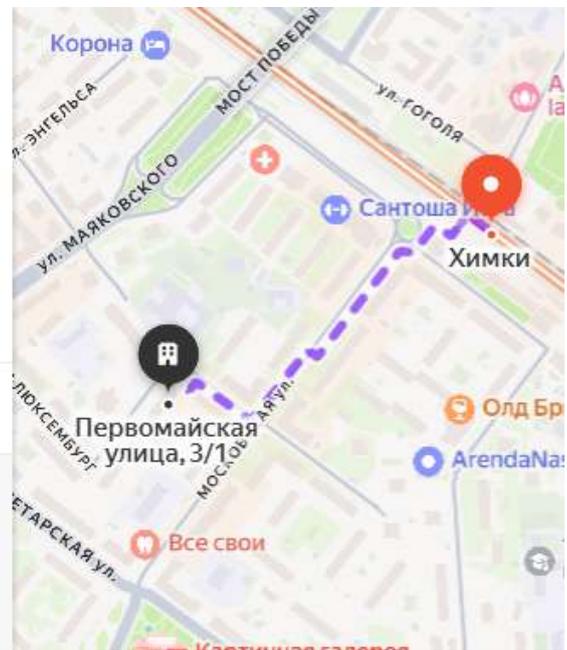
Добавить Сбросить

Параметры ▾

8 мин

590 м 2

Посмотреть подробнее Исправить



Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки

https://dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/himki/366275

← → ↻ dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/himki/366275

Адрес	ул. Аптечная, 4, Химки, Московская область На карте
Год постройки	1963
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	80
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	II-29
Тип перекрытий	Перекрытия из сборного железобетонного настила
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет

← → ↻ dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/himki/366275

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1963	Площадь парковки м ²	0
Дом признан аварийным	Нет	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Да
Состояние дома	Исправный	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество квартир	80	Износ здания, %	29
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Дата, на которую установлен износ здания	15.12.2014
Количество подъездов	4	Площадь многоквартирного дома, кв.м	3238.7
Наибольшее количество этажей	5	Площадь жилых помещений м ²	3204.7
Наименьшее количество этажей	5	Площадь нежилых помещений м ²	0
Подземных этажей	1	Площадь помещений общего имущества м ²	242.4
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора	Площадь зем. участка общего имущества м ²	3205.9
		Серия, тип постройки здания	II-29
		Статус объекта культурного наследия	Нет

Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Холодное водоснабжение	Тупиковая
Водоотведение	Центральное	Электроснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное	Количество вводов в дом, ед.	2
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами		
Система пожаротушения	Отсутствует		
Теплоснабжение	Центральная		

Конструктивные элементы

Мусоропровод	Отсутствует	Перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила
Несущие стены	Стены кирпичные		
Площадь подвала, кв.м	60.10		
Фундамент	Плитный (сплошной)		

Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения	Кольцевая или с закольцованными вводами
Физический износ	61 %
Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции сети	Вспененный полиэтилен (энергофлекс)
Материал стояков	Сталь оцинкованная

Система водоотведения

Физический износ	30 %
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация
Материал сети	чугун

Система газоснабжения

Тип системы газоснабжения	центральное
---------------------------	-------------

Система электроснабжения

Физический износ	30 %
Количество вводов системы электроснабжения	2 единиц

Фундамент

Тип фундамента	Плитный (сплошной)
Материал фундамента	Сборный железобетон
Площадь отмостки	162.09 кв.м.
Физический износ	30 %

Внутренние стены

Тип внутренних стен	Стены кирпичные
Физический износ	30 %

Фасад

Тип наружных стен	Стены кирпичные
Тип наружного утепления фасада	Нет
Материал отделки фасада	без отделки
Физический износ	30 %

Окна

Физический износ	61 %
Материал окон	Деревянные

Двери

Физический износ	30 %
------------------	------

Отделочные покрытия помещений общего пользования

Физический износ	30 %
------------------	------

Система отопления

Физический износ	61 %
Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции сети	Вспененный полиэтилен (энергофлекс)

Стояки системы отопления

Физический износ	61 %
Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Материал	Сталь черная

Запорная арматура системы отопления

Физический износ	61 %
------------------	------

Отопительные приборы

Физический износ	61 %
Тип отопительных приборов	Радиатор

Система холодного водоснабжения

Физический износ	61 %
Материал сети	Сталь оцинкованная

Стояки системы холодного водоснабжения

Физический износ	61 %
Материал сети	Сталь черная

Запорная арматура системы холодного водоснабжения

Физический износ	61 %
------------------	------



Перекрытия	
Тип перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила
Физический износ	30 %

Крыша	
Форма крыши	Двускатная
Утепляющие слои чердачных перекрытий	нет
Вид несущей части	Железобетонные сборные (чердачные)
Тип кровли	Рулонная
Физический износ кровли	61 %
Год проведения последнего капитального ремонта кровли	2001

Стояки системы горячего водоснабжения	
Физический износ	61 %

Запорная арматура системы горячего водоснабжения	
Физический износ	61 %

Капитальный ремонт

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт внутридомовых инженер. систем	2028	0.00	объект
Ремонт крыши	2016	772.00	кв. м чердачного помещения
Ремонт крыши	2016	1024.00	кв. м кровли
Ремонт крыши	2016	1024.00	кв. м кровли
Ремонт подвальных помещений	2034	0.00	кв.м
Ремонт фасада	2016	2240.00	кв. м общей площади фасада
Ремонт фундамента дома	2028	0.00	кв.м
Строительный контроль	2016	1.00	1 объект
Разработка проектно-сметной документации	2016	1.00	1 объект

<https://www.cian.ru/dom/moskovskaya-oblast-himki-aptechnaya-ulica-dom-4-1716025/>



иан

Умный помощник + Разместить объявление

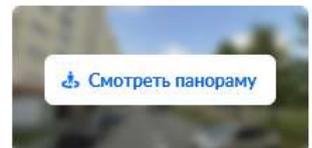
Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Дом по адресу Аптечная улица, 4

Московская область, Химки

Химки 5 мин. Левобережная 10 мин. Беломорская 8 мин. 2 км от МКАД

Посмотреть все



Год постройки
1963

Тип дома
Кирпичный

Тип перекрытий
Железобетонные

Высота потолков
2.64 м

Этажность
5

Парадных
4

Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на ресурсе СтатРиелт (сайт <https://statrielt.ru>).

Таблица 176. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88	0,96
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,80	0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,67	0,84

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

- **комфортный ремонт (отделка «премиум»)** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевает незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает

перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Таблица 354. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Московской области.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,23	1,33
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,05	1,13
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,95	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,75	0,88	0,92	1,00

$$K_{масшт} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}} \right)^k$$

где:

$S_{ОО}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{ОА}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Московская область

Таблица 222. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)⁶⁵.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,21x^{-0,07}$	$y = 1,29x^{-0,10}$
Расширенный интервал		
	$y = 1,39x^{-0,13}$	$y = 1,05x^{-0,01}$

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Московской области.

	Расстояние до ближайшей остановки, м	аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-po...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)

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 техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda>

на Лифт, Мусоропровод - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

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 отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	1,00	0,97
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,98	1,03	1,00

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3978-na-lift-musoroprovod-na-01-10-2025-goda>

на Балкон, лоджию в квартире - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



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 незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
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: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3986-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-10-2025-goda>

← → ↻ 🏠 🌐 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-po... 🔍



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Площадь кухни квартиры - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



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 кв.м. и более	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-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3987-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

← → ↻ 🏠 🌐 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-po... 🔍



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)



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 санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3989-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



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 недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3979-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-10-2025-goda>



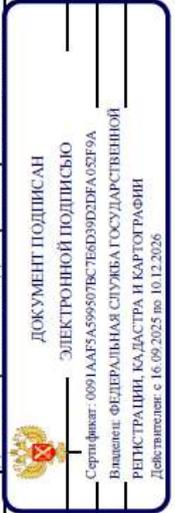
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.10.2025, поступившего на рассмотрение 30.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200279829			
Кадастровый номер:	50:10:0010209:1386		
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010209		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 311:090-432-0100:10076; Инвентарный номер 432; Условный номер 50:10:01:00188:001:0010		
Местоположение:	Московская область, г. Химки, ул. Алгачная, д. 4, кв. 76		
Площадь:	30.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	1-комнатная квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 04		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3830732.59		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0010209:287		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 27.03.2003		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200279829			
Кадастровый номер: 50:10:0010209:1386			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:			

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AA6FA599507BC7E6D39D2FA02E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №3 раздела 2	Всего листов выписки: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200279829	
Кадастровый номер: 50:10:0010209:1386	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Собственность</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>Ипотека в силу закона</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

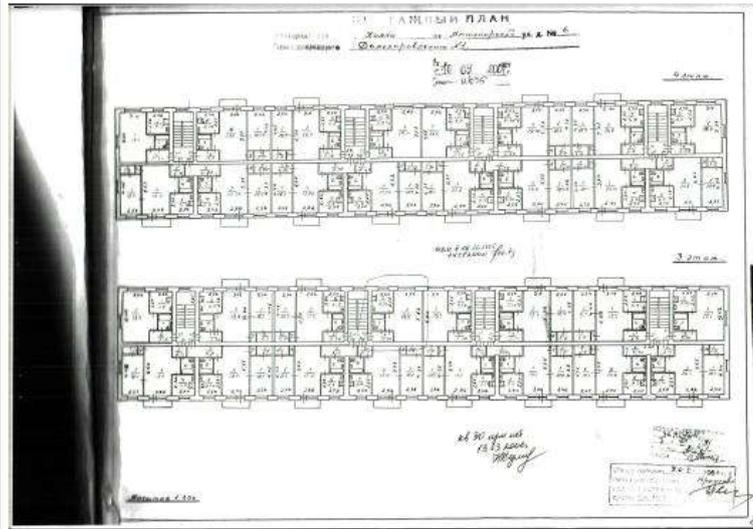
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200279829			
Кадастровый номер: 50:10:0010209:1386			

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AA45A599507BC76B3D9D2DFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-200279829			
Кадастровый номер: 50:10:001 0209:1386			
Номер этажа (этажей): 04			



Масштаб 1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 0091A4AF5A599507BC7E6D3902D8FA052F9A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	Федотова Евгения Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
Адрес саморегулируемой организации оценщика	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о страховом полисе оценщика:	Полис № 484/2024/СП134/765 от 21 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 30 000 001 (Тридцать миллионов один) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	17 лет
Квалификационный аттестат	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Почтовый адрес оценщика	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Адрес электронной почты оценщика	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	Е-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №250005-035-000122 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 25.09.2025 г. Срок действия: с «30» сентября 2025 г. по «29» сентября 2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Место-положение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 250005-035-000122 от 25.09.2025 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2025г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2025 г. по 29 сентября 2026 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела страхования ответственности
 и развития корпоративных продаж
 Департамента страхования ответственности
 и сельскохозяйственных рисков



Рудский С.Г.

На основании Доверенности № 02-13/505/24-с от 23.09.2024 г.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 484/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика (оценщика № 484/2024/СП134/765 от 21.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (ипсовых оценщиков) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 290211524905)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	Не установлен
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный наступившим и зафиксированным решением суда (арбитражного суда) или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения обязательств федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитированной организацией, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причтенное к моменту срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины денежной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Любой факт причинения ущерба (вреда) полагается наступившим событием при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было документально зафиксировано в акте, составленном и в предлах территории страхования. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Высодпробратителем в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в предлах территории страхования, а также в предлах срока действия договора страхования. 4. Высодпробратителем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик выполнял требования законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора страхования. Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УТ по г. Москва Дыбр

№ «21» ноября 2024г.
Коммерческая М.И.

Страхователь:
Федотова Евгения Владимировна
 (Федотова Е.В.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035596-1 « 29 » декабря 20 23 г.

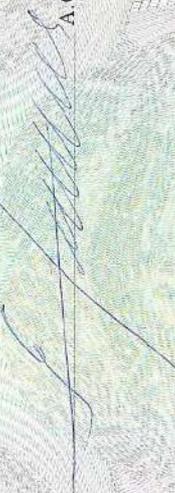
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

РФ, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1