



является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 25 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ № 52/02

**Об оценке рыночной стоимости жилого помещения
(квартиры) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым
номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Чертаново Северное, проезд
Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724**

Дата оценки: 27 февраля 2025 г.
Дата составления: 27 февраля 2025 г.
Заказчик: ГУП «Моссоцгарантия»
Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2025 год



101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр.1
тел. (495) 624-07-78
www.ozf.ru
e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 52/02 от 27 февраля 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 41 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 27 февраля 2025 г.

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на дату оценки, округленно составляет:

9 935 000 (Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей¹

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 в действующей редакции, с изменениями на 14 апреля 2022 года.

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»

Черников А. Ю.

¹ В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

СОДЕРЖАНИЕ

1. О БЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	9
1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:	9
1.5.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	11
1.5.3. Ограничивающие условия:	11
1.5.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	11
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	15
3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	24
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	28
6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
6.2.1 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам января 2025 года	33
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	39
6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	39
6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	39
6.3.3 Условия продажи	39
6.3.4 Условия рынка	39
6.3.5 Местоположение объекта	40
6.3.6 Физические характеристики объекта	41
6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	49
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
7.1.1 Выбор объектов Аналогов	50
7.1.2 Описание объектов-аналогов для расчета Объекта оценки	51
7.1.3 Обоснование корректировок для Объекта оценки	54
7.1.4 Расчет стоимости 1 кв. м. квартиры методом сравнения продаж Объекта оценки	54
7.1.5 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки	56
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	57
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице ниже указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 41 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г.
Объект оценки (состав Объекта оценки)	Жилое помещение (квартира) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724. Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
Правообладатель	Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
Заказчик оценки	ГУП «Моссоцгарантия»
Оцениваемые права	Право собственности, право хозяйственного ведения.
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	27 февраля 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился ²
Дата составления отчета	27 февраля 2025 г.
Статус настоящего документа	Отчет об оценке
Порядковый номер отчета	№ 52/02
Форма отчета	Письменная
Допущения и ограничения при проведении оценки	Допущения и ограничения, выявленные в процессе оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку представлены в п. 1.5 настоящего отчета
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	9 935 000
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	9 935 000

² На основании задания на оценку №41 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки (состав Объекта оценки)	Жилое помещение (квартира) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724. Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения. Допущения и ограничения отсутствуют. Оцениваемые права – право собственности, право хозяйственного ведения.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная
Дата оценки	27 февраля 2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Отсутствует.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	БТИ; ЕГРН; Свидетельство о государственной регистрации права; Договор пожизненного содержания с иждивением; Распоряжение от 18 января 2024 №2490.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи . Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Заказчик Отчета	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия" 127055, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д. 73, стр. 1 ИНН 7701026810 КПП 770701001 ОГРН 1027700517162 (от 10.12.2002 выдан Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве)
Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Адрес (место нахождения): 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495) 624-07-78 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20.02.2014 г. Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ПАО СК «Росгосстрах» № 155/2024/СП134/765 с 20 февраля 2025 г. по 20 мая 2025 г. на 550 000 000 руб. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
Сведения об Оценщике	Немова Юлия Александровна, является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. ба), регистрационный номер № 925.77 от 16.12.2009. Гражданская ответственность застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма – 50 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2024 года по 08.12.2025 года, полис № 443/2024/СП1348/765 от 13.11.2024 г. Сведения об образовании Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.2016 г. Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)». Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность». Сведения о квалификационном аттестате Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041484-1 от 15 июля 2024 года Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2008 года. Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78. Почтовый адрес оценщика: 107370, Россия, г. Москва, а/я 13. Адрес электронной почты оценщика: info@ozf.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО II);

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО V);

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО VI);

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года;

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1.5.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На основании задания на оценку №39 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.
9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.
13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.
14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
15. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
16. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
17. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
18. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
19. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости жилой недвижимости НДС не учитывается.

20. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:

1. На основании задания на оценку №41 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.

2. Согласно данным Официального портала г. Москвы, после заключения договора с Собственниками жилья их квартира или квартира становится собственностью города Москвы и поступает в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия». Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ. В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

1.5.3. Ограничивающие условия:

1. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежит.

3. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.

1.5.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке³:

1. Отсутствуют

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО II);

- федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

- федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО V);

³ За исключением случаев, установленных нормативно – правовыми актами Российской Федерации

- федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО VI);

Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года;

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 11 декабря 1998 года №135-ФЗ.

Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

2.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: общих федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года.

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость, определенная в пункте 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁴ : наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Оценка стоимости – определение стоимости Объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости Объекта оценки.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости - стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, основанной на общей методологии.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.

⁴ Федеральный Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции)

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Методические рекомендации по оценке – методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные Советом по оценочной деятельности.

Результат оценки (итоговая стоимость Объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователь результата отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

3.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной стоимости объекта оценки для установления размера единовременной денежной выплаты гражданам при заключении договора пожизненного содержания с иждивением с ГУП «Моссоцгарантия». Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для Аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Процесс оценки включает 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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 11 декабря 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 12, ст. 1658) (далее – Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости Объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке.

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

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

3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В основе всех существующих методов расчета рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33(ЗВ) - СИ + РС_{з\text{у}}$$

где

- $C_{зп}$ – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
 $33(ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство);
 $СИ$ – совокупный износ Объекта оценки;
 $РС_{з\text{у}}$ – стоимость земельного участка, руб.

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Совокупный износ – общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{фн}}) \times (1 - U_{\text{эк}})$$

где

- $I_{\text{физ}}$ – физический износ;
 $U_{\text{фн}}$ – функциональное устаревание;
 $U_{\text{эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется

информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

- Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Выбор подходов и методов оценки

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

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

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. БТИ;
2. ЕГРН;
3. Свидетельство о государственной регистрации права;
4. Договор пожизненного содержания с иждивением;
5. Распоряжение от 18 января 2024 №2490.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно ФСО VI отчет об оценке содержит перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Подтверждение информации, полученной из внешних источников, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки

- на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависит от целей оценки, специфики Объекта оценки и проведенного исследования, а также может устанавливаться заданием на оценку.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов,

касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО VI отчет об оценке должен содержать точное описание Объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик Объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении Объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного Объекта оценки, которые позволяют идентифицировать Объект Оценки и установить основные факторы стоимости.

Объектом оценки является Жилое помещение (квартира) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724.

4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в ЮАО. Ниже представлена карта расположения объекта оценки.

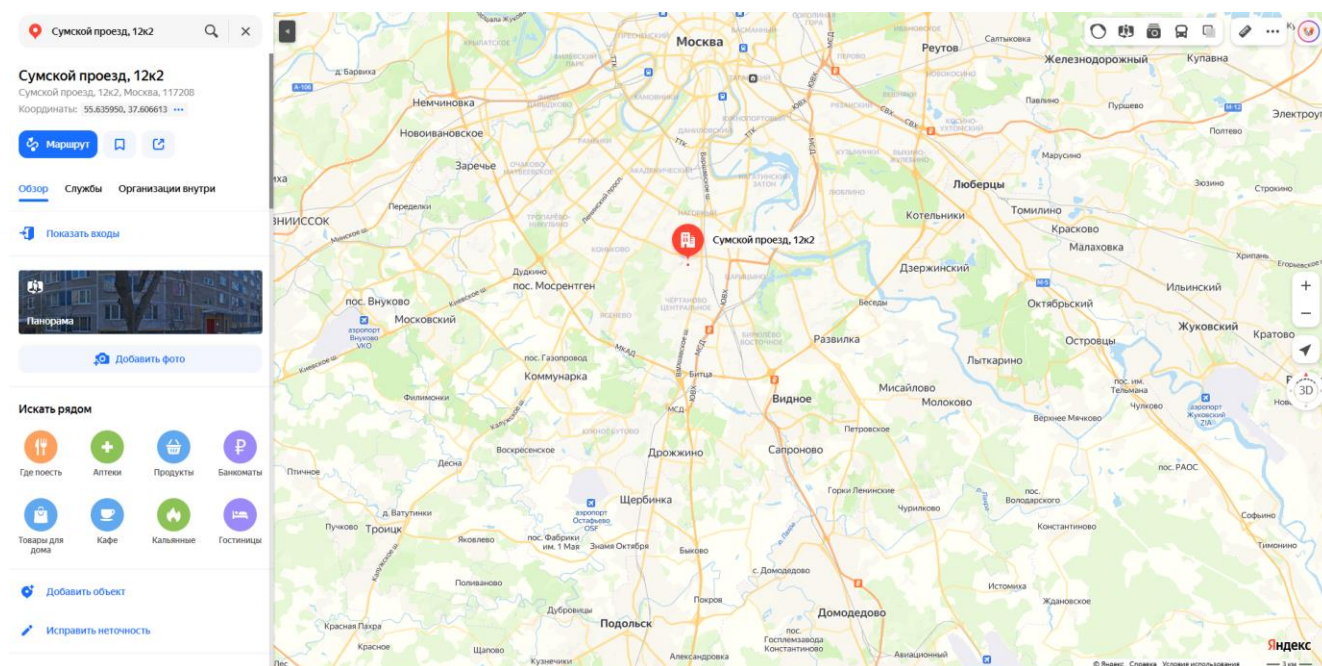


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Административно-территориальное деление Москвы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район – образуется с учетом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включенных в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению ее территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов – мэром Москвы.

Административные округа Москвы:

Центральный административный округ;
Северный административный округ;

Юго-Западный административный округ;
Западный административный округ;
Северо-Западный административный округ;

Северо-Восточный административный округ;
 Восточный административный округ;
 Юго-Восточный административный округ;
 Южный административный округ;
 Зеленоградский административный округ;
 Новомосковский административный округ;
 Троицкий административный округ.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Административные округа г. Москвы



Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружен территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами – районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения

Москва – крупнейший город России по количеству жителей и самый населенный из городов, полностью находящихся в Европе. Население Москвы на 1 января 2023 года составляет 12 635 466 человек.

Постоянный рост населения Москвы объясняется, в основном, притоком населения из других регионов.

Южный административный округ⁵ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 784 570 чел. (2023). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны). На территории округа расположены

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Большой Кольцевой линий метрополитена, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Таблица 4

Численность населения						
2002 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]
1 593 065	↘1 572 626	↗1 716 808	↗1 729 743	↗1 739 361	↗1 754 613	↗1 760 813
2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[18]	2019 ^[19]	2020 ^[20]	2021 ^[21]	2023 ^[4]
↗1 774 351	↗1 776 789	↗1 785 343	↗1 793 456	↗1 796 267	↘1 789 371	↘1 784 570

4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о доме, в котором расположен Объект оценки по адресу:
Москва, проезд Сумской, д. 12 к. 2

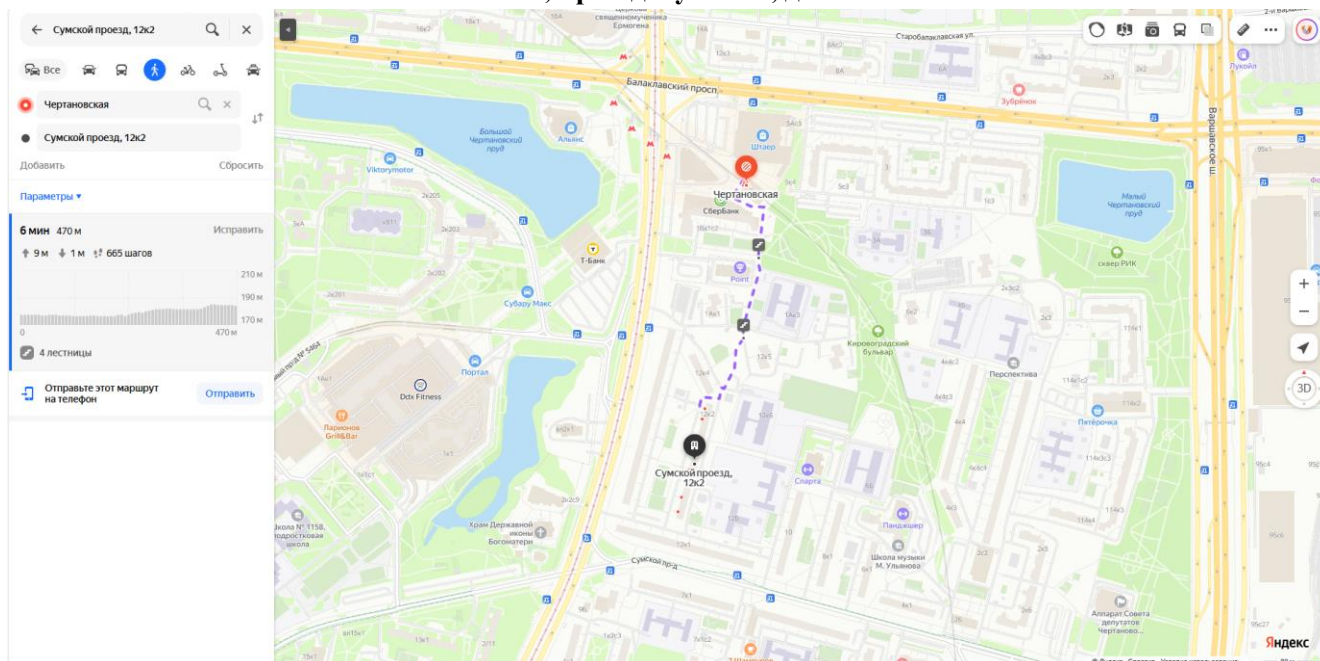


Рисунок 3 Местонахождение Объекта оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Дом по адресу Сумской проезд дом 12 корпус 2 в Москве. Все о доме.

Нас. пункт	Москва	Класс энергоэффективности	B
Округ	Южный	Почтовый индекс	117208
Район	Чертаново Северное	Гео-координаты	55.63626 / 37.60677
Общая площадь	19812	Типовая серия	1605-AM(модификация 1605AM/12Ю)
Год постройки	1972	Подвальных этажей	1
Жилая площадь	19768 м ²	Высота потолков	264 см.
Нежилая площадь	44 м ²	Подъездов	8
Перекрытия	Железобетонные	Пассажирских лифтов в подъезде	2
Каркас	Панельный	Подключение газа в квартирах	Есть
Стены	Крупнопанельные	Мусоропровод	Есть
Фундамент	Сборный	Управляющая компания	ЖСК "МАЙСКИЙ"
Износ дома	33%	Состояние	Исправный
Назначение	Жилой дом	Средства на капремонт	На спецсчете дома
Тип дома	Многоквартирный	Кадастровый номер дома	77:05:0006001:1044
Категория	ЖСК - жилищно-строительные кооперативы	Код ФИАС	A8E8512F-52EC-497F-8953-86A9E0E42177
Квартир	383	Код адреса КЛАДР	77000000000282800
Нежилых помещений	3	Код адреса UNOM	25214
Этажей всего	12		

Источник информации: <https://www.flatinfo.ru/>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5

Объект Оценки №1	
Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724
Округ, район	ЮАО, Чертаново Северное
Ближайшая станция метро	Чертановская
Расстояние от метро	0,47
Кадастровый номер	77:05:0006001:7702
Количество комнат	2-комнатная
Тип объекта	Полногабаритные квартиры
Площадь, кв. м	44,3
Материал стен дома	Панельные
Наличие лифта	Имеется
Наличие балкона	Имеется
Этажность дома	12
Этаж расположения по документам (по градации)	8 (Средний этаж)
Площадь кухни, кв.м	6,7
Высота потолков, м	2,64
Состояние и уровень отделки квартиры	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)
Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость	Без мебели
Наличие санузла	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)
Наличие перепланировки	Отсутствует
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не эксплуатируется
Особые примечания в отношении физических характеристик объекта	-

Источник: составлена Оценщиком, на основании представленных документов и открытых интернет-Источников

Описание количественных и качественных характеристиках Объекта оценки составлено Оценщиком на основании документов, представленных Заказчиком (копии документов приведены в разделе «использованные документы»), а также открытых источников, размещенных в сети «Интернет».

4.3 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности, право хозяйственного ведения.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ГК РФ, гл.19 «Статья 294. Право хозяйственного ведения. Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом».

Согласно ГК РФ, гл. 19, ст. 295, п. 2 «Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника».

Таким образом, владелец Объекта оценки на праве хозяйственного ведения не может распоряжаться объектом без согласия собственника – г. Москвы. В рамках настоящей оценки предполагается, что соответствующее согласие собственника будет получено. Оценщик не проводил

анализ и экспертизу правовых и иных рисков, связанных с получением согласия собственника Объекта оценки, поэтому оценка сделана в предположении об отсутствии каких-либо связанных с этим ограничений, накладываемых на покупателя при распоряжении оцениваемым имуществом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6

Наименование объекта	Жилое помещение (квартира) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724.
Назначение	Жилое помещение (квартира)
Правообладатель (собственность)	Г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; ГУП «Моссоцгарантия», ИНН: 7701026810 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения.
Обременения (ограничения) права	Ограничения (обременения) не зарегистрированы

Источник: составлена Оценщиком, на основании представленных документов

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование – фактическое использование объекта на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается при наиболее эффективном использовании объекта недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование – фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа – ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции).

При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

В соответствии с пунктами 13-15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости основывается на анализе нормативно-правового регулирования различных вариантов использования, анализа рынка недвижимости и характеристик оцениваемого объекта.

В соответствии с пунктами 17, 18 ФСО №7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта; анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 16 ФСО №7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно- планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1.Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонировании, а также другими законодательными актами.

2.Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3.Финансовая оправданность—рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является жилое использование.

6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Обзор текущей экономической ситуации. Итоги 2024 года⁶

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, **рост ВВП по итогам 2024 года** составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года⁷ (3-я оценка +4,1% г/г). **Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб.**, увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. **Индекс промышленного производства** по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г⁸).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. **Обрабатывающие производства** в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. **Рост объёма строительных работ** по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году⁹.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём **оптовой торговли**, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году **грузооборот транспорта** увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре¹⁰, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по **автомобильному** – рост на +6,5% г/г, по **морскому** – на +5,5% г/г, по **воздушному** – на +11,0% г/г.

7. **Потребительская активность** в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению¹¹ в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

⁷ Росстатом уточнены оценки ВВП за 2021-2023 годы в связи с получением более полных данных по отраслям экономики и полной бухгалтерской отчётности по государственным и бюджетным учреждениям.

⁸ Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

⁹ Ретроспективные данные за 2023 и 2024 годы уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2023 год +7,9% г/г.

¹⁰ Данные за ноябрь 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

¹¹ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в ноябре 2024 года на -0,1 п.п. вниз.

+9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года **рынок труда** демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень **безработицы**, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **заработной платы** в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В **номинальном выражении** рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил +17,8% г/г, **реальной заработной платы** – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г¹² в предыдущем квартале. **Реальные располагаемые доходы** по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли **оплата труда наёмных работников** +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт **доходов от предпринимательской деятельности** +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и **социальных выплат** +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

Показатели деловой активности

Таблица 7

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

¹² Квартальные оценки были пересмотрены в связи с уточнением первичных данных баланса.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.

³ Январь–ноябрь 2024 г.

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

Таблица 8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О текущей ценовой ситуации 14 февраля 2025 года¹³

В январе 2025 года инфляция на потребительском рынке замедлилась до 1,23% м/м.

В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 1,33% м/м при замедлении роста цен на плодоовощную продукцию (до 2,68% м/м) и на остальные продукты питания (до 1,12% м/м). Также снизились темпы роста цен в сегменте непродовольственных товаров (до 0,42% м/м) на фоне замедления роста цен на электро- и бытовые приборы, бензин и дизельное топливо. В секторе услуг динамика цен составила 2,07% м/м.

Потребительская инфляция в январе 2025 года

1. В январе 2025 года, по данным Росстата, **инфляция на потребительском рынке** замедлилась до 1,23% м/м (декабрь 2024 года: 1,32% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,91% м/м SA1.

2. В сегменте **продовольственных товаров** в январе темпы роста цен снизились до 1,33%, с исключением сезонного фактора рост цен также замедлился (до 0,53% м/м SA). На плодоовощную продукцию в январе темпы роста цен снизились до 2,68% м/м, в том числе на картофель (до 3,5% м/м), овощи «борщевого набора» (до 3,3% м/м), огурцы и помидоры. На остальные продукты питания рост цен замедлился до 1,12% м/м. В январе снизились темпы роста цен на мясо и птицу (до 0,9% м/м), рыбопродукты (до 1,9% м/м), молоко и молочную продукцию (до 1,2% м/м), сыры (до 1,7% м/м), сливочное масло (до 1,3% м/м), масло подсолнечное (до 2,0% м/м), хлеб и хлебобулочные изделия (до 1,0% м/м), яйца (до 0,5%). Подешевели крупа гречневая-ядрица (на -0,4% м/м) и макаронные изделия (-0,1% м/м).

3. В сегменте **непродовольственных товаров** в январе рост цен замедлился до 0,42% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,48% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,38% м/м. Замедлилось удорожание электротоваров и других бытовых приборов (до 0,3% м/м), телерадиотоваров (до 0,6% м/м) и средств связи (0,4%). Снизились темпы роста цен на одежду и белье (до 0,1% м/м), подешевела обувь (-0,5% м/м) и бытовая химия (-0,4% м/м). Динамика цен на легковые автомобили составила 0,7% м/м, на строительные материалы цены изменились на 0,5% м/м. Замедлился рост цен на бензин (до 0,6% м/м) и на дизельное топливо (до 0,7% м/м).

4. В секторе **услуг** в январе цены изменились на 2,07% м/м, с исключением сезонного фактора – на 1,95% м/м SA. Цены на жилищные услуги изменились на 5,1% м/м, на услуги зарубежного туризма – на 2,2% м/м, на бытовые – на 1,5% м/м. При этом снизились темпы роста цен на телекоммуникационные услуги (0,1% м/м), подешевели услуги страхования (-0,2% м/м).

¹³https://economy.gov.ru/material/file/8b82cbd36ea6719fd0213ce7b124a114/o_tekushchey_cenovoy_situacii_14_fevralya_2025_goda.pdf

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки относится к жилой недвижимости.

В профессиональной среде застройщиков, риелторов, агентств недвижимости для краткой характеристики жилого здания принято обозначать их как объекты эконом-класса, бизнес-класса или элитного класса. Однако четких критериев принадлежности жилья к той или иной категории на рынке недвижимости не существует. Попытки ввести единую классификацию жилья с едиными критериями на рынке предпринимались неоднократно, однако и по настоящее время универсальная классификация жилой недвижимости отсутствует. В данной связи граница между указанными сегментами рынка жилой недвижимости размыта.

Как правило, в качестве основных критериев принадлежности жилых объектов к тому или иному классу рассматриваются следующие характеристики:

- местоположение,
- материал основных конструктивных элементов,
- характер благоустройства придомовой территории,
- инженерное оснащение,
- наличие социально-бытовой инфраструктуры и др.

Основные параметры жилья разных классов¹⁴

Таблица 9

Параметры	Элитный класс	Бизнес-класс	Эконом-класс
Местоположение	Исторический центр, экологически благоприятные престижные районы	Любой район	Любой район
Технология строительства	Монолит / кирпич	Монолит / кирпич	Панель / монолит
Придомовая территория	Огороженная	Огороженная	Огороженная/неогороженная (по инициативе жильцов)
Системы безопасности*	Есть	Есть	Нет / есть (по инициативе жильцов)
Подземный паркинг	Есть (одно и более м/м на квартиру)	Есть (одно или менее м/м на квартиру)	Нет (есть места для стоянки на придомовой территории)
Отделка холлов, входных групп, мест общего пользования	Высококачественная (с применением качественных материалов)	Улучшенная (с применением качественных материалов)	Стандартная (использованы преимущественно отечественные материалы)
Количество квартир на этаже	2–3	4	5 и более
Площадь квартир (комн./кв. м)	2/90–140, 3/130–190, 4/190 и выше	2/60–80, 3/90–130, 4/110–150	1/35–50, 2/50–70, 3/70–100, 4/100–130
Высота потолков (м)	3–3,5	2,8–3,1	2,7–3

* Уровень охранных систем, наличие камер наблюдения и т.д. зависят от желания и финансовых возможностей жильцов

Согласно приведенной классификации, оценщиком был сделан вывод, что объект оценки относится к жилой недвижимости «эконом-класса». Тип жилых помещений определен в рамках физических характеристик объектов (полноценной планировки).

¹⁴ www.irm.ru

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

6.2.1 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам января 2025 года ¹⁵

Таблица 10

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Янв 25	Дек 24
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	273 387	+0,3%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 699	+2,0%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 611	+4,2%

Нынешний январь на столичном рынке недвижимости оказался довольно интересным. С одной стороны, произошло некоторое сокращение предложения, что демонстрирует выжидательную позицию части продавцов, боящихся продешевить. Помимо этого, рекордное число сделок в декабре, зарегистрированное Росреестром, привело к дополнительному вымыванию ликвидного предложения. Эти обстоятельства пока поддерживают цены снизу и не дают развиваться полноценной коррекции несмотря на заградительную ипотеку.

С другой стороны, спрос продолжает оставаться достаточно активным. На фоне очередных ограничений Центробанка продолжается переток покупателей из сегмента более дорогих новостроек на вторичку. При этом, различные факторы нестабильности как в геополитике, так и в финансовой сфере подогревают интерес к покупке готового жилья, в том числе, людей с живыми деньгами. Один из таких факторов – нестабильность валютного курса, имевшая место в декабре, другой – страхи из-за возможной заморозки вкладов в банках в случае, если ЦБ не сможет побороть инфляцию высокой ставкой.

В итоге по данным аналитического центра www.irn.ru за январь цены на квартиры в Москве слегка отыграли вверх. Так индекс стоимости жилья на вторичке прибавил 0,3% и составил 273,4 тысяч рублей за квадратный метр.

По типам жилья в наибольшем плюсе оказались самые недорогие сегменты, которые в прежние месяцы сильнее всего корректировались вниз: панельные и кирпичные пятиэтажки, а также советская панель средней этажности. Это обстоятельство показывает, что на рынке происходит вымывание в первую очередь самых бюджетных лотов, что в свою очередь демонстрирует ограниченность платежеспособного спроса. Также в наибольшем плюсе небольшие квартиры: одно- и двухкомнатные.

Аналогично по географии – наибольший прирост продемонстрировали почти все относительно недорогие «спальные» округа, а также районы за МКАД. При этом в конце рейтинга дорогие Юго-Западный и Центральный округа.

¹⁵<https://www.irn.ru/index/>

Таблица 11

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Янв 25	Дек 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					238 925	+0,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)					243 398	+0,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)					257 683	-0,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					276 630	+0,6%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)					294 550	+0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)					280 257	+0,4%
Все панельные и блочные дома					246 669	+0,3%
Все монолитные и кирпичные дома					283 812	+0,4%

Таблица 12

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Янв 25	Дек 24
Однокомнатные квартиры					274 345	+0,4%
Двухкомнатные квартиры					271 109	+0,5%
Трёхкомнатные квартиры					260 256	0,0%
Многокомнатные квартиры					276 517	+0,3%

Таблица 13

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Янв 25	Дек 24
Центральный округ					425 752	+0,1%
Западный округ					310 591	+0,3%
Юго-Западный округ					303 798	-0,3%
Северо-Западный округ					278 395	+0,4%
Северный округ					278 186	+0,6%
Южный округ					250 125	+0,5%
Северо-Восточный округ					245 319	+0,3%
Восточный округ					240 978	+0,6%
Юго-Восточный округ					234 615	+0,3%
Все районы старой Москвы за МКАД					217 034	+0,8%

Таблица 14

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Янв 25	Дек 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир					380 210	+0,2%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир					205 208	+0,4%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"					1,85	-0,2%

Таблица 15

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Янв 25	Дек 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир					380 210	+0,2%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир					205 208	+0,4%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"					1,85	-0,2%

Пока московский рынок недвижимости продолжает оставаться на распутье. Ипотека остается дорогой и практически недоступной, причем такое положение дел вряд ли изменится быстро – даже если в середине февраля на очередном заседании ЦБ ключевую ставку начнут снижать, то ипотека под 20% годовых вместо 25% вряд ли спасет «отца русской демократии».

При этом готовое жилье продолжает оставаться бенефициаром в условиях как геополитической, так и макроэкономической нестабильности. И несмотря на то, что у недвижимости тоже хватает собственных рисков (о которых нередко забывают...) она, очевидно, продолжит привлекать к себе людей с деньгами. Это обстоятельство не дает вырасти предложению, что поддерживает цены снизу.

Предложения о продаже помещений аналогичного назначения представлены в таблице ниже.

Предложения о продаже сопоставимых квартир в ЮАО для объекта оценки

Таблица 16

Адрес	Площадь кв. м	Информация об объекте	Рыночная стоимость за 1 кв.м.	Источник информации
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 4К1	46,60	Продается уютная двухкомнатная квартира в Москве на Кировоградской улице, дом 4к1. Общая площадь квартиры составляет 44.66 кв. м, жилая — 30.3 кв. м, а площадь кухни — 7 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 12-этажного панельного дома, построенного в 1973 году. Высота потолков — 2.64 метра. До станции метро "Южная" можно идти пешком за 11 минут. В квартире выполнен косметический ремонт. Комнаты светлые и уютные, с окнами, выходящими во двор, что обеспечивает тишину и спокойствие. Санузел раздельный, Есть балкон, где можно наслаждаться свежим воздухом или обустроить зону отдыха. Район располагает всей необходимой инфраструктурой: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. Отличная транспортная доступность позволяет без труда добраться до любого района города. Квартира готова к продаже. Юридически и физически свободная. Ипотека возможна. Прозрачные условия сделки обеспечат спокойствие и уверенность в покупке. Приглашаю вас на просмотр! Чтобы записаться на удобное время, звоните по указанному номеру. Не упустите возможность стать обладателем этой замечательной квартиры!	268 240	https://www.cian.ru/sale/flat/311875230/
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 8К1	64,40	Код объекта: 1403608. Продается просторная двухкомнатная квартира удачной индивидуальной планировки в пешей доступности от метро. В квартире выполнен качественный ремонт с заменой коммуникаций, панорамный вид из окон на обе стороны. Встроенная кухня с бытовой техникой, просторная лоджия перед кухней и комнатой, большой холл со встроенным шкафом, обустроенная гардеробная комната. Комнаты изолированные, площадь квартиры указана без учета лоджии. Район со сложившейся инфраструктурой, все рядом: школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, поликлиника, отделения банков, спортивные клубы, в шаговой доступности Битцевский лес, Чертановские пруды. Полная стоимость в договоре. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку.	284 161	https://www.cian.ru/sale/flat/313873725/
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 3К	47,00	свободная продажа, 1 взрослый собственник, полный пакет документов для сделки, подходит под ипотеку любого банка. Продается уютная 2-комнатная квартира на Чертановской улице, дом 3к1, в Москве. Общая площадь составляет 47 кв.м, жилая — 28 кв.м, кухня — 7 кв.м. Квартира расположена на 7 этаже 9-этажного панельного дома, построенного в 1969 году. Высота потолков — 2.64 метра. Окна выходят на улицу, поэтому в квартире всегда светло. В квартире выполнен косметический ремонт, который придаст вашим будущим комнатам свежий вид. Установлены все необходимые коммуникации, включая отдельный санузел. Балкон позволяет наслаждаться свежим воздухом, не выходя из дома. В квартире можно разместить всю необходимую мебель и технику, создавая уютное пространство для жизни. Дом в хорошем состоянии: есть два пассажирских лифта и мусоропровод. На первом этаже предусмотрен пандус для удобства передвижения. Наземная парковка позволяет всегда найти место для вашего автомобиля.	287 234	https://www.cian.ru/sale/flat/312976482/

Адрес	Площадь кв. м	Информация об объекте	Рыночная стоимость за 1 кв.м.	Источник информации
		Благоустроенная территория вокруг дома делает его еще более привлекательным для проживания. Район предлагает всю необходимую инфраструктуру: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. До станции метро "Чертановская" можно дойти пешком за 12 минут, что обеспечивает отличную транспортную доступность и позволяет быстро добраться до центра города. Квартира продается по договору купли-продажи. Ипотека возможна. Все документы готовы к сделке, без обременений. Это отличная возможность для тех, кто ищет комфортное жилье в развитом районе Москвы. Приглашаем вас на просмотр! Записывайтесь на удобное время, чтобы оценить все преимущества этой квартиры лично. Мы будем рады ответить на ваши вопросы и помочь с выбором вашего будущего дома.		
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 7К1	47,5	Продается чистая, светлая 2-комнатная квартира. В квартире сделан косметический ремонт, можно заехать и жить, а свои дизайнерские идеи воплощать и контролировать куда не уезжая. До метро 10 минут пешком. Дом стоит на второй линии от дороги, шума с улицы не слышно. Рядом с домом школа, детский сад, каток, отделение Почты, банки, сетевые супермаркеты, школа художественной гимнастики и футбольный клуб "Торнадо". Подъезд дома упирается в Школьный парк - прекрасное место для прогулок с детками или домашними питомцами, оборудованный детскими и спортивными площадками. В квартире никто не прописан. Юридически и физически свободна. Свободная продажа. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.	240 000	https://www.cian.ru/sale/flat/312370397/
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Сумской проезд, 23К2	44,8	Продается светлая, теплая, квартира с отдельными комнатами и просторной прихожей. Не угловая, чистая, без запахов. Район с развитой инфраструктурой- в шаговой доступности социальные и развлекательные учреждения, до метро Южная 17 мин. пешком, либо 7 мин. транспортом. Остановки общественного транспорта недалеко от дома. Свободная продажа, документы готовы к сделке. Один взрослый собственник. Без долгов и обременений, никто не прописан. Оперативный показ, быстрый выход на сделку.	241 071	https://www.cian.ru/sale/flat/312091553/

Источник: составлена Оценщиком, на основании открытых данных сети Интернет

Вывод: Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В соответствии с выборкой, диапазон цен предложения на сопоставимые объекты, в зависимости удаленности от метро, состояния отделки в ЮАО составляют: 240 000 – 287 234 руб./кв.

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права на Объект Оценки

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.

Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Ограничения (обременения) прав

В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения. Корректировки на наличие обременений рассчитываются индивидуально для каждого объекта, в зависимости от их состава и объема.

6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Нетипичные условия финансирования

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования и рассматривается индивидуально.

6.3.3 Условия продажи

Нетипичные условия сделки

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи и рассматривается индивидуально.

6.3.4 Условия рынка

Время продажи (аренды)

Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи (аренды) стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости и рассматривается индивидуально.

Скидка к цене предложения

Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

При определении корректировки на торг были использованы данные, опубликованные на сайте Статриэлт¹⁶.

¹⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025>

Таблица 17

№	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.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

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

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

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, 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.

Вперед ➔

Источник: <https://statrielt.ru/>

6.3.5 Местоположение объекта

Расположение относительно округа (района)

Расположение объектов недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таким образом, целесообразно подбирать аналоги в сопоставимых округах и районах, однако допустимо не проводить корректировки при относительно близком расположении объектов, несмотря на их территориальную принадлежность к различным зонам (округам, районам).

В каждом случае решение о корректировке должно приниматься индивидуально.

Метро, расстояние от метро (метрах)

Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

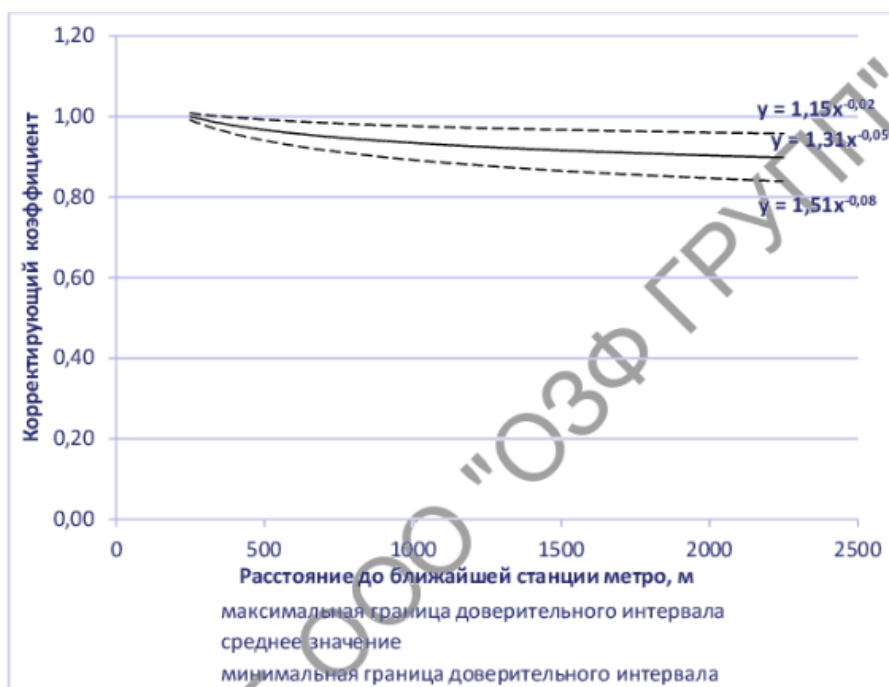


Рис. 40. Зависимость удельной цены квартир от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Москве. Доверительный интервал⁴⁵.

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 186, рис. 40

6.3.6 Физические характеристики объекта

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв. м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Таблица 18

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 240, табл.173, 5 таб. 173

Таблица 19

1. Старый фонд		аналог		
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,17	1,35
	шлакоблочные стены	0,86	1,00	1,16
	деревянные стены	0,74	0,86	1,00
	кирпичные стены	1,00	1,17	1,35

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 240, табл.173, 5 таб. 174

Матрица корректировок на материал стен

Таблица 20

Объект оценки↓ Объект аналог→	Кирпич	Монолит	Панельные	Шлакоблочные	Деревянные
Кирпич	0%	6%	8%	17%	35%
Монолит	-5%	0%	2%	2%	21%
Панельные	-8%	-2%	0%	7%	12%
Шлакоблочные	-14%	-19%	-8%	0%	16%
Деревянные	-16%	-30%	-31%	-14%	0%

Источник: расчет Оценщика

Наличие лифта

При определении корректировки на наличие лифта были использованы данные, опубликованные на сайте Статриелт¹⁷.

Таблица 21

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	1,00	0,97
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/>

Тип квартиры

Европланировки приобретают всё большую популярность на рынке новостроек и предлагаются сегодня практически всеми застройщиками, и они занимают около 20% предложения на рынке новостроек.

Европланировка – это принцип организации пространства в квартире, который подразумевает объединение кухни и гостиной. Благодаря такому совмещению пространств застройщик минимизирует нежилые площади (например, коридоры, которые ранее по размеру превышали площадь некоторых жилых комнат в квартире). Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов со стандартной планировкой и евро планировкой. Было выявлено, что при расчете рыночной стоимости жилой недвижимости значительный вклад оказывает тип оцениваемого жилья, а не тип планировки.

При расчете рыночной стоимости жилой недвижимости значительный вклад оказывает тип оцениваемого жилья. Малогабаритные квартиры имеют менее удобные для проживания физические характеристики, которые оказывают влияние на стоимость объекта в целом. Однако, за счет небольшой общей площади удельный квадратный метр подобных квартир может стоить выше.

Малогабаритные квартиры могут быть отнесены к двум категориям:

"Малосемейки" – малогабаритные квартиры отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Меньшей общей площадью (15 – 27 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3715-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузлом,
4. Малогабаритной кухней.

"Гостинки" – малогабаритные квартиры гостиничного типа отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Значительно меньшей общей площадью (11 – 21 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,
3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузлом,
4. Кухней, встроенной в прихожую, или совмещенной с жилой комнатой этой квартиры, или без кухни (т.е. общая на несколько квартир кухня, расположенная в общем коридоре).

При определении корректировки на тип квартиры были использованы данные, опубликованные на сайте Статриелт¹⁸.

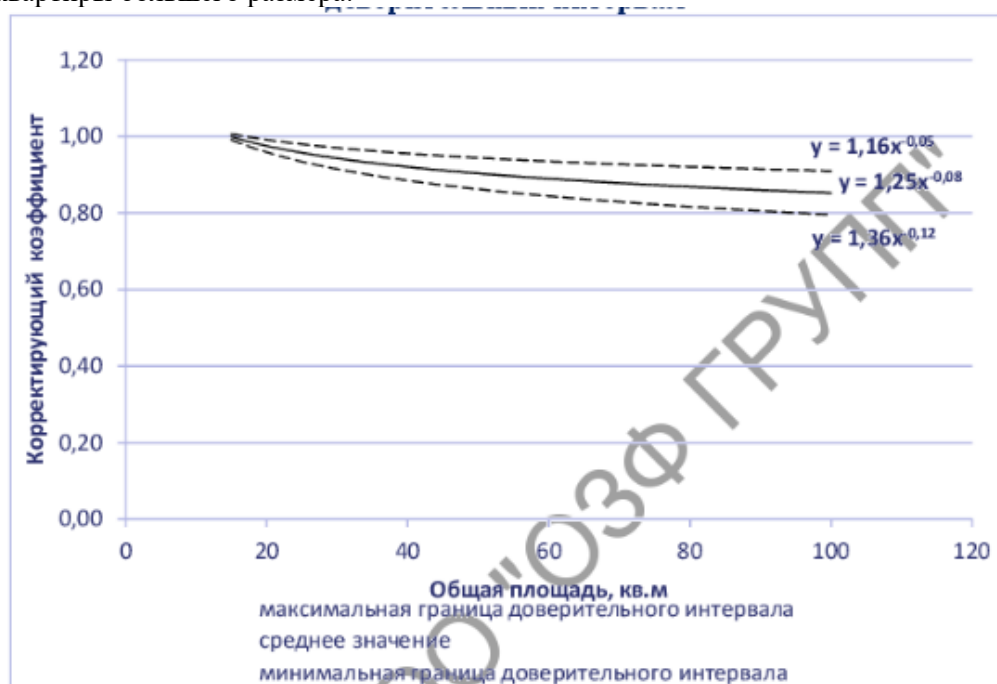
Таблица 22

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Полногабаритные квартиры			1,00
2	"Гостинки" / полногабаритные квартиры	0,96	1,03	0,99
3	"Малосемейки" / полногабаритные квартиры	0,98	1,05	1,01
4	"Гостинки" / "Малосемейки"	0,95	1,02	0,98

Источник: <https://statrielt.ru/>

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 278, рис. 57

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни является важным фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание в квартире¹⁹.

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3726-malosemejki-gostinki-polnogabaritnye-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3706-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 23

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,93	0,99	0,96
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,04	1,03

Источник: <https://statrielt.ru/>

Матрица корректировок на площадь кухни

Таблица 24

Объект оценки↓ Объект аналог→	5 -7,5 кв. м	7,5-10 кв. м	10-13 кв. м	13-16 кв. м	Совмещена с другими помещениями
5 -7,5 кв. м	0%	-4%	-6%	-7%	0%
7,5-10 кв. м	4%	0%	-2%	-3%	0%
10-13 кв. м	6%	2%	0%	-1%	0%
13-16 кв. м	8%	4%	2%	1%	0%
Совмещена с другими помещениями	0%	0%	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Таблица 25

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 308, табл. 255, стр. 318, табл. 272

Таблица 26

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,13
	мансардный этаж	0,93	1,00	1,04
	цокольный этаж	0,89	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 308, табл. 255, стр. 318, табл. 272

Матрица корректировок на этаж расположения

Таблица 27

Объект оценки↓ Объект аналог→	Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж	Мансардный этаж	Цокольный этаж
Средний этаж	0%	2%	7%	9%	14%
Последний этаж	-2%	0%	5%	7%	11%

Объект оценки↓ Объект аналог→	Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж	Мансардный этаж	Цокольный этаж
Первый этаж	-6%	-5%	0%	2%	6%
Мансардный этаж	-7%	-5%	-1%	0%	4%
Цокольный этаж	-11%	-9%	-5%	-3%	0%

Источник: расчет Оценщика

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Таблица 28

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 335, табл. 304

Наличие санузлов

Количество санузлов и их тип и характеристики является второстепенной, так как не оказывает существенного влияния на стоимость жилого помещения.

Однако для некоторых локаций существенным является факт наличия или отсутствия данной опции в жилом помещении.²⁰

Таблица 29

№	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)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,02	1,05	1,03
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")	0,86	0,91	0,89

Источник: <https://statrielt.ru/>

Кроме того, в жилых помещениях старого фонда возможна ситуация, когда санузел представлен только частично (либо туалет, либо ванная или душевая). Подобная ситуация также требует корректировок, поскольку собственник жилья столкнется с необходимостью расширения мокрых точек в помещении. Корректировка для подобных случаев вносилась в половинном размере корректировки на полное отсутствие санузлов в квартире.

Таким образом, Оценщиком была рассчитана матрица корректировок, которая использовалась при расчете стоимости объектов оценки. Корректировки рассчитывались по среднему значению представленных диапазонов.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3704-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Матрица корректировок на наличие (отсутствие) санузлов

Таблица 30

Объект оценки↓ Объект аналог→	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	Отсутствие в квартире собственного санузла
Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	0%	2%	-3%	12%
Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	-2%	0%	-5%	-
Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	3%	5%	0%	-
Отсутствие в квартире собственного санузла	-11%	-	-	0%

Источник: расчет Оценщика

Состояние дома

Состояние дома является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры в аварийных или в домах, требующих капитального ремонта. Потенциальный покупатель предпочитает новые дома или дома, в которых проведен капитальный ремонт с заменой коммуникаций и отремонтированными фасадами и крышами.

Таблица 31

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,31
	удовл.	0,85	1,00	1,12
	неудовл.	0,77	0,90	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 347, табл. 321

Матрица корректировок на состояние дома

Таблица 32

Объект оценки↓ Объект аналог→	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Хорошее	0%	17%	31%
Удовлетворительное	-15%	0%	12%
Неудовлетворительное	-23%	-10%	0%

Источник: расчет Оценщика

Уровень отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Таблица 33

УРОВЕНЬ РЕМОНТА (ОТДЕЛКИ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение
Аренда или продажа	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	0.86
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Современный типовой ремонт	0.77
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	0.70
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Индивидуальный ремонт по дизайн проекту	0.48

		Объект-аналог				
		Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту
Объект оценки	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	1.00	0.86	0.77	0.70	0.48
	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	1.16	1.00	0.90	0.81	0.56
	Современный типовой ремонт	1.30	1.12	1.00	0.91	0.62
	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	1.43	1.23	1.10	1.00	0.69
	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту	2.08	1.79	1.60	1.46	1.00

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Матрица корректировок на уровень ремонта (отделки)

Таблица 34

Объект оценки↓ Объект аналог →	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту
Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	0,00%	-14,00%	-23,00%	-30,00%	-52,00%

Объект оценки↓ Объект аналог →	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	Индивидуальный ремонт по дизайн проекту
Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	16,00%	0,00%	-10,00%	-19,00%	-44,00%
Современный типовой ремонт	30,00%	12,00%	0,00%	-9,00%	-38,00%
Улучшенный ремонт с использованием дизайнерских идей и решений	43,00%	23,00%	10,00%	0,00%	-31,00%
Индивидуальный ремонт по дизайн проекту	96,00%	79,00%	60,00%	46,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика

Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость

Одним из ценообразующих факторов для квартир является наличие дорогостоящей техники и мебели, которые могут реализовываться вместе с жилым помещением.

Таблица 35

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		есть кухонная мебель и бытовая техника	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует
объект оценки	есть кухонная мебель и бытовая техника	1,00	1,05
	кухонная мебель и бытовая техника отсутствует	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024 «Квартиры» / под ред. Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 429, табл. 440

Кроме вышеперечисленных факторов, на ценообразование влияет форма сделки, санитарное и техническое состояние объекта, размер кухни, расположение дома, экологическая ситуация и инфраструктура района и т.д.

6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ✓ Объект оценки представляет собой Жилое помещение (квартира) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В соответствии с выборкой, диапазон цен предложения на сопоставимые объекты, в зависимости удаленности от метро, состояния отделки в ЮАО составляют: 240 000 – 287 234 руб./кв.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, материал стен здания, площадь квартиры и кухни, наличие лифта, балкона и сан узла, уровень и состояние отделки.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объекта оценки использовался метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов-аналогов).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж проводится поэтапный анализ согласно методологии оценки, а именно:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения.
- Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.
- Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

7.1.1 Выбор объектов Аналогов

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка Объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения Объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Расстояние от метро;
- Материал стен дома;
- Наличие или отсутствие лифта;
- Тип помещения;
- Общая площадь;
- Этаж расположения;
- Наличие или отсутствие балкона;
- Уровень и состояние отделки;
- Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка Объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

Единицей сравнения в данном сегменте рынка является стоимость за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости.

Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов.

7.1.2 Описание объектов-аналогов для расчета Объекта оценки

Таблица 36

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 4К1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 8К1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 3К
	Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО
	Метро	Южная	Чертановская	Чертановская
	Расстояние до метро, км	0,81	1,31	0,98
Физические характеристики	Площадь, кв. м	46,60	64,40	47,00
	Материал стен дома	Панельные	Панельные	Панельные
	Этажность дома	12,00	17,00	9,00
	Этаж расположения	2,00	12,00	7,00
	Тип квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры
	Лифт	Имеется	Имеется	Имеется
	Балкон или лоджия	Имеется	Отсутствует	Имеется
	Состояние и уровень отделки квартиры	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Современный типовой ремонт	Современный типовой ремонт
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Другие характеристики (элементы),	Наличие мебели и техники, существенно	Без мебели	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
влияющие на стоимость	влияющих на стоимость			
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	12 500 000	18 300 000	13 500 000
	НДС	Не облагается	Не облагается	Не облагается
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	268 240	284 161	287 234
Источники информации	Интернет источник	https://www.cian.ru/sale/flat/311875230/	https://www.cian.ru/sale/flat/313873725/	https://www.cian.ru/sale/flat/312976482/
	Контактный телефон	т.:7 985 141-29-93	т.:7 967 209-40-35	т.:7 964 564-25-46
Текст объявления		Продается уютная двухкомнатная квартира в Москве на Кировоградской улице, дом 4к1. Общая площадь квартиры составляет 44.66 кв. м, жилая — 30.3 кв. м, а площадь кухни — 7 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 12-этажного панельного дома, построенного в 1973 году. Высота потолков — 2.64 метра. До станции метро "Южная" можно дойти пешком за 11 минут. В квартире выполнен косметический ремонт. Комнаты светлые и уютные, с окнами, выходящими во двор, что обеспечивает тишину и спокойствие. Санузел раздельный, Есть балкон, где можно наслаждаться свежим воздухом или обустроить зону отдыха. Район располагает всей необходимой инфраструктурой: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. Отличная транспортная доступность позволяет без труда добраться до любого района города. Квартира готова к продаже. Юридически и физически свободная. Ипотека возможна. Прозрачные условия сделки обеспечат спокойствие и уверенность в покупке. Приглашаю вас на просмотр! Чтобы записаться на удобное время, звоните по указанному номеру. Не упустите возможность стать обладателем этой замечательной квартиры!	Код объекта: 1403608. Продается просторная двухкомнатная квартира удачной индивидуальной планировки в пешей доступности от метро. В квартире выполнен качественный ремонт с заменой коммуникаций, панорамный вид из окон на обе стороны. Встроенная кухня с бытовой техникой, просторная лоджия перед кухней и комнатой, большой холл со встроенным шкафом, обустроенная гардеробная комната. Комнаты изолированные, площадь квартиры указана без учета лоджии. Район со сложившейся инфраструктурой, все рядом: школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, поликлиника, отделения банков, спортивные клубы, в шаговой доступности Битцевский лес, Чертановские пруды. Полная стоимость в договоре. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку.	свободная продажа, 1 взрослый собственник, полный пакет документов для сделки, подходит под ипотеку любого банка. Продается уютная 2-комнатная квартира на Чертановской улице, дом 3к1, в Москве. Общая площадь составляет 47 кв.м, жилая — 28 кв.м, кухня — 7 кв.м. Квартира расположена на 7 этаже 9-этажного панельного дома, построенного в 1969 году. Высота потолков — 2.64 метра. Окна выходят на улицу, поэтому в квартире всегда светло. В квартире выполнен косметический ремонт, который придаст вашим будущим комнатам свежий вид. Установлены все необходимые коммуникации, включая отдельный санузел. Балкон позволяет наслаждаться свежим воздухом, не выходя из дома. В квартире можно разместить всю необходимую мебель и технику, создавая уютное пространство для жизни. Дом в хорошем состоянии: есть два пассажирских лифта и мусоропровод. На первом этаже предусмотрен пандус для удобства передвижения. Наземная парковка позволяет всегда найти место для вашего автомобиля. Благоустроенная территория вокруг дома делает его еще более привлекательным для проживания. Район предлагает всю необходимую инфраструктуру: в шаговой доступности

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
				находятся школы, детские сады и магазины. До станции метро "Чертановская" можно дойти пешком за 12 минут, что обеспечивает отличную транспортную доступность и позволяет быстро добраться до центра города. Квартира продается по договору купли-продажи. Ипотека возможна. Все документы готовы к сделке, без обременений. Это отличная возможность для тех, кто ищет комфортное жилье в развитом районе Москвы. Приглашаем вас на просмотр! Записывайтесь на удобное время, чтобы оценить все преимущества этой квартиры лично. Мы будем рады ответить на ваши вопросы и помочь с выбором вашего будущего дома.
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		-	-	-

Источник: составлена Оценщиком, на основании открытых данных сети Интернет

7.1.3 Обоснование корректировок для Объекта оценки

Все обоснования вносимых корректировок представлено в разделе 6.3 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Местоположение объекта оценки

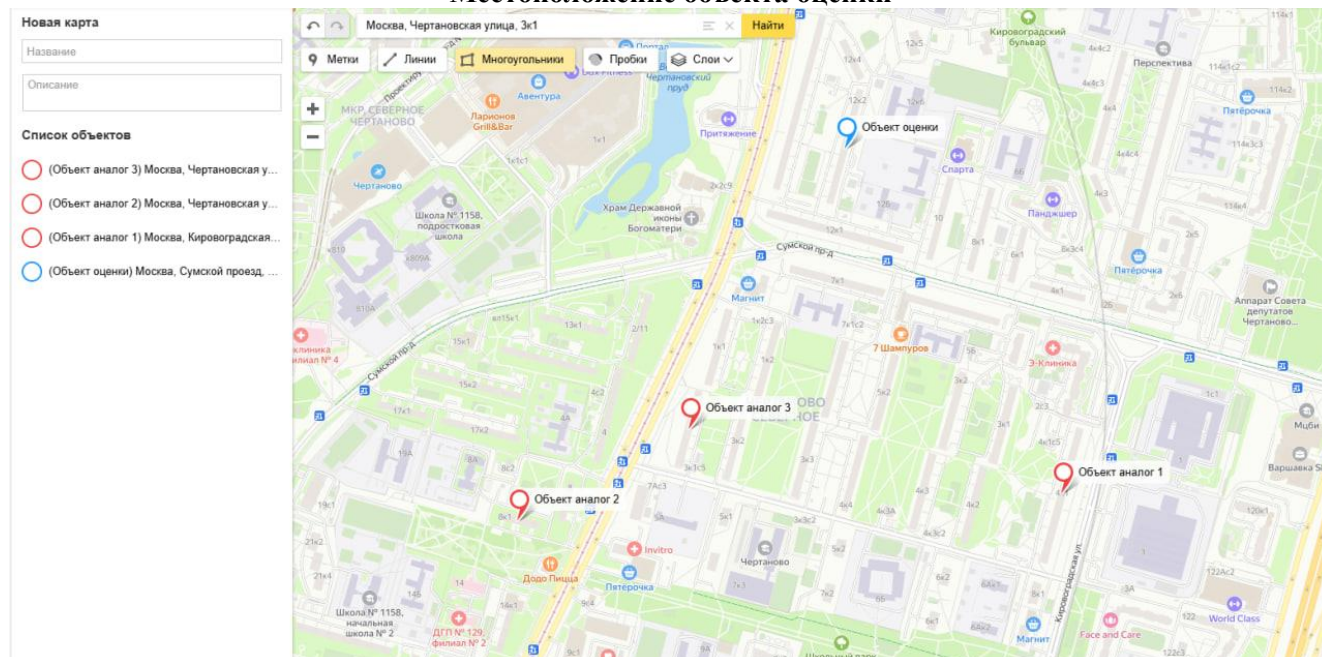


Рисунок 3 Расположение объектов-аналогов и Объекта оценки

Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка 0%.

7.1.4 Расчет стоимости 1 кв. м. квартиры методом сравнения продаж Объекта оценки

Таблица 37

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат		2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная	2-комнатная
Цена предложения	руб.		12 500 000	18 300 000	13 500 000
НДС			Не облагается	Не облагается	Не облагается
Площадь	кв. м	44,30	46,60	64,40	47,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Условия рынка					
Время продажи		27.02.2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		268 240	284 161	287 234
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		254 828	269 953	272 872
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Российская Федерация, город	Москва, ЮАО, р-н Чертаново	Москва, ЮАО, р-н Чертаново	Москва, ЮАО, р-н Чертаново

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724	Северное, Кировоградская ул., 4К1	Северное, Чертановская ул., 8К1	Северное, Чертановская ул., 3К
Округ		ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		254 828	269 953	272 872
Станция метро		Чертановская, 0,47	Южная	Чертановская	Чертановская
Расстояние до метро	км	0,47	0,81	1,31	0,98
Значение у		1,3604	1,3239	1,2924	1,3113
Корректировка	%		2,80%	5,30%	3,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		261 963	284 261	282 968
Физические характеристики					
Материал стен дома		Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		261 963	284 261	282 968
Наличие лифта		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		261 963	284 261	282 968
Тип квартиры		Полногабаритные квартиры	Полногабаритн ые квартиры	Полногабаритн ые квартиры	Полногабаритн ые квартиры
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		261 963	284 261	282 968
Площадь	кв. м	44,30	46,60	64,40	47,00
Значение у		0,9230	0,9193	0,8958	0,9186
Корректировка	%		0,40%	3,00%	0,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	292 789	284 383
Площадь кухни	кв. м	6,70	7,00	10,00	7,00
Диапазон площади кухни	кв. м	5 -7,5 кв. м	5 -7,5 кв. м	7,5-10 кв. м	5 -7,5 кв. м
Корректировка	%		0,00%	-4,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	281 077	284 383
Количество этажей в доме		12,00	12	17	9
Этаж расположения		Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	281 077	284 383
Наличие балкона		Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка	%		0,00%	9,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	306 374	284 383
Наличие санузла		Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)
Корректировка	%		0,00%	2,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	312 501	284 383
Состояние дома		Удовлетворительное	Удовлетворите льное	Удовлетворите льное	Удовлетворите льное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		263 011	312 501	284 383
Состояние и уровень отделки квартиры		Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использование м устаревших материалов, требующая косметическог о ремонта	Современный типовой ремонт	Современный типовой ремонт
Корректировка	руб./кв. м		-14,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		226 189	240 626	218 975
Использование					
Наиболее эффективное использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		226 189	240 626	218 975
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость		Без мебели	Без мебели	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
Корректировка	%		0,00%	-5,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		226 189	228 595	218 975
Выводы					
Общая валовая коррекция			17,20	45,30	27,20
Весовой коэффициент			0,4041	0,2475	0,3484
Коэффициент вариации		2%			
Средневзвешенная рыночная стоимость (НДС не облагается)	руб./кв. м	224 271			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (НДС не облагается)	руб.	9 935 205			

Источник: расчет Оценщика

7.1.5 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 38

Местоположение	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724	44,3	77:05:0006001:7702	9 935 000

Источник: расчет Оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подходов признано невозможным.

Таблица 39

Подход	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	9 935 000
Доходный подход	Не применялся

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

9 935 000 (Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей²¹

²¹ В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

9.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 44,3 кв. м, с кадастровым номером:77:05:0006001:7702, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

9 935 000 (Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей²²

Немова Юлия Александровна
Регистрационный №925.77 от 16 декабря 2009
из реестра МСНО-НП «ОПЭО»

²² В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО II);
- федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО V);
- федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года;
- стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997 г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru);
- Сборник рыночных корректировок” СРК – 2024, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, 2024 г.
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2023
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru и др.
- Иные, указанные по тексту отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ

Сравнительный подход расчет Объекта Оценки

Объект оценки

Аналог № 1

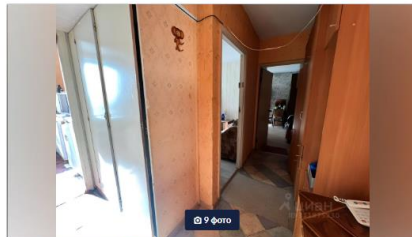
<https://www.cian.ru/sale/flat/311875230/>

Обновлено сегодня, 08:40 1477 просмотров, 21 за сегодня, 786 уникальных

Продается 2-комн. квартира, 46,6 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Кировоградская ул., 4к1 На карте
ЮАО Южная 11 мин. Чертановская 13 мин. Пресненская 4 мин.

Сравнить Добавить в избранное Показать фото



Общая площадь: 46,6 м²
Жилая площадь: 30,3 м²
Площадь кухни: 7 м²
Этаж: 2 из 12
Год постройки: 1973

Продается уютная двухкомнатная квартира в Москве на Кировоградской улице, дом 4к1. Общая площадь квартиры составляет 44,66 кв. м, жилая – 30,3 кв. м, а площадь кухни – 7 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 12-этажного панельного дома, построенного в 1973 году. Высота потолков – 2,64 метра. До станции метро "Южная" можно дойти пешком за 11 минут.

В квартире выполнен косметический ремонт. Комнаты светлые и уютные, с окнами, выходящими во двор, что обеспечивает тишину и спокойствие. Санузел раздельный. Есть балкон, где можно наслаждаться свежим воздухом или обустроить зону отдыха.

Район располагает всей необходимой инфраструктурой: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. Отличная транспортная доступность позволяет без труда добраться до любого района города.

Юридически и физически свободная.

наслаждаться свежим воздухом или обустроить зону отдыха.

Район располагает всей необходимой инфраструктурой: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. Отличная транспортная доступность позволяет без труда добраться до любого района города.

Квартира готова к продаже. Юридически и физически свободная. Ипотека возможна. Прозрачные условия сделки обеспечат спокойствие и уверенность в покупке.

Приглашаю вас на просмотр! Чтобы записаться на удобное время, звоните по указанному номеру. Не упустите возможность стать обладателем этой замечательной квартиры!

Свяжитесь с автором

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Её продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1973
Общая площадь	46,6 м²	Строительная серия	II-57
Жилая площадь	30,3 м²	Мусоропровод	Да
Площадь кухни	7 м²	Количество лифтов	2 пассажирских
Высота потолков	2,64 м	Тип перекрытий	Нет информации
Санузел	1 раздельный	Парковка	Наземная
Балкон/лоджия	1 балкон	Подъезды	10
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Косметический	Аварийность	Нет

О доме

Подписаться на дом

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

На что смотреть?

Что рядом?

Вторичка или новостройка?



12 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 125 000

Ипотека

Ипотека

Цена за метр 268 240 zł/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 985 141-29-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Вероника Бабаева

Документы проверены

Саларьево парк от ПИК

Квартиры с отделкой от 6,1 млн руб.

SportHub - спортивная зона, разделённая по

интересам и возрастам

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

Роспотребнадзор

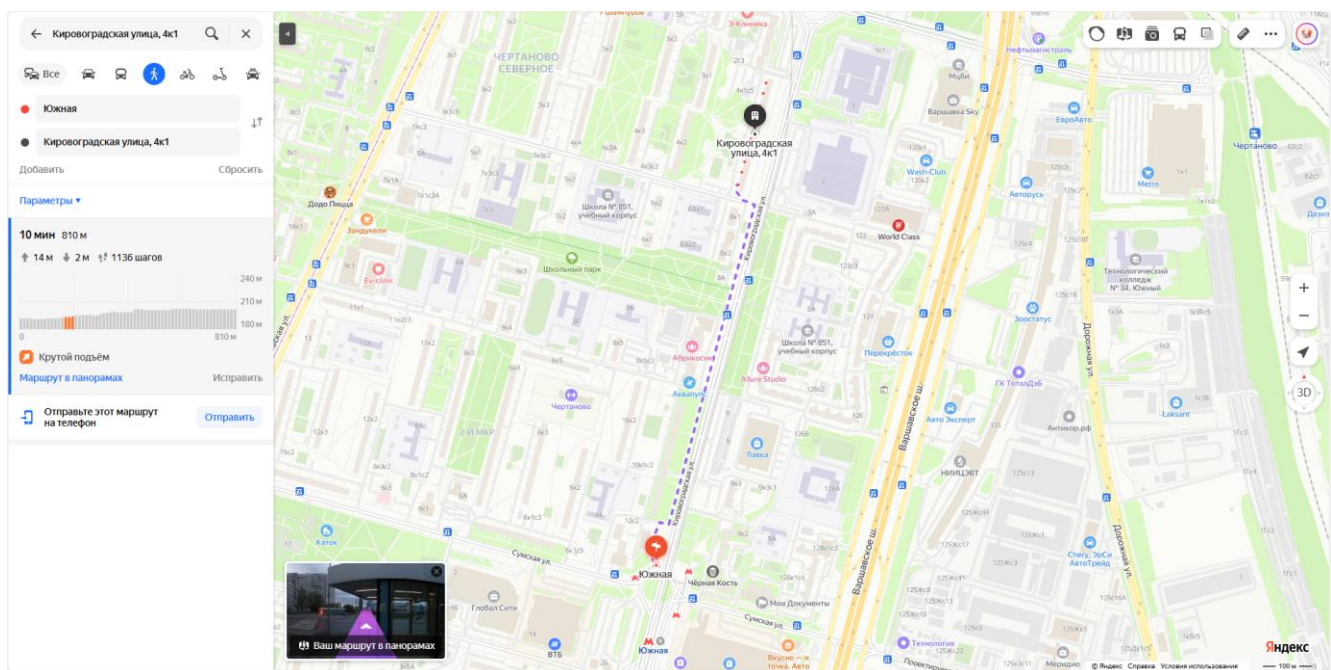
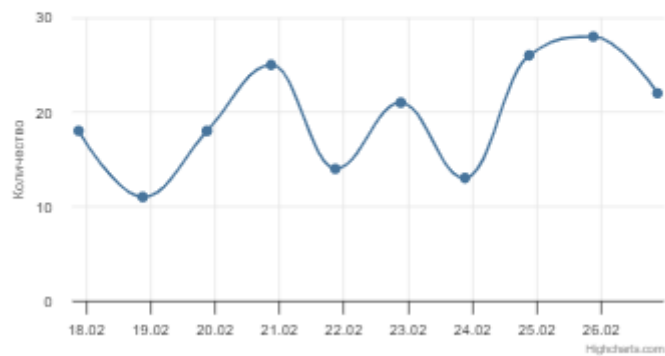
Роспотребнадзор

Статистика просмотров за последние 10 дней

1478 просмотров с даты создания объявления 30.12.2024

196 просмотров за последние 10 дней

787 уникальных просмотров



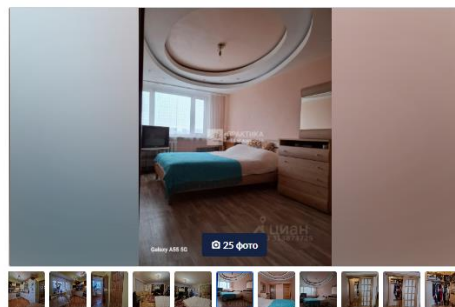
Аналог № 2

<https://www.cian.ru/sale/flat/313873725/>

Продается 2-комн. квартира, 64,4 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., БК1 [На карте](#)
 А/с Чертановская 16 мин. А/с Южная 17 мин. А/с Севастопольская 5 мин.

[Сравнить](#) [🔊](#) [📷](#) [📄](#) [📅](#) [📞](#) [📧](#) [Показать](#)



Общая площадь: **64,4 м²**
 Жилая площадь: **34 м²**
 Площадь кухни: **10 м²**
 Этаж: **12 из 17**
 Год постройки: **1972**

Код объекта: 1403608.
 Продается просторная двухкомнатная квартира удачной индивидуальной планировки в пешей доступности от метро. В квартире выполнен качественный ремонт с заменой коммуникаций, панорамный вид из окон на обе стороны. Встроенная кухня с бытовой техникой, просторная лоджия перед кухней и комнатой, большой холл со встроенным шкафом, обустроенная гардеробная комната. Комнаты изолированные, площадь квартиры указана без учета лоджии.
 Район со сложившейся инфраструктурой, все рядом: школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, поликлиника, отделение банков, спортивные клубы, в шаговой доступности Битцевский лес, Чертановские пруды.
 Полная стоимость в договоре. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

Напишите автору

Полная стоимость в договоре. Свободная продажа. Быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Еще продать?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1971
Общая площадь	64,4 м²	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Жилая площадь	34 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Площадь кухни	10 м²	Подъезды	3
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Центральное
Вид из окон	Во двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Дизайнерский		

О доме

[Подписаться на дом](#)

Спросите умного помощника

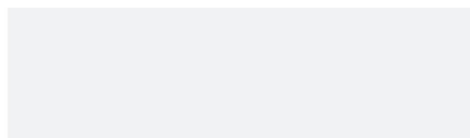
Получи экспертное мнение о жилье

[Спросить](#)

[Главное](#) [Советы](#) [На что смотреть?](#) [Школы и детсады](#)



Расположение



18 300 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [➤](#)

Цена за метр 284 161 ₽/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 967 209-40-35

[📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут](#)
[📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МИЭЛЬ
 Документы проверены

РЕКЛАТОР
 Офис: "На Фрунзенской"
 4,6 - 118

ЖК «Ремиссер» от ФСК

Рассрочка 0%. Готовый дом на ВДНХ



[Ипотечная](#)

18 300 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [➤](#)

Цена за метр 284 161 ₽/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 967 209-40-35

[📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут](#)
[📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МИЭЛЬ
 Документы проверены

РЕКЛАТОР
 Офис: "На Фрунзенской"
 4,6 - 118

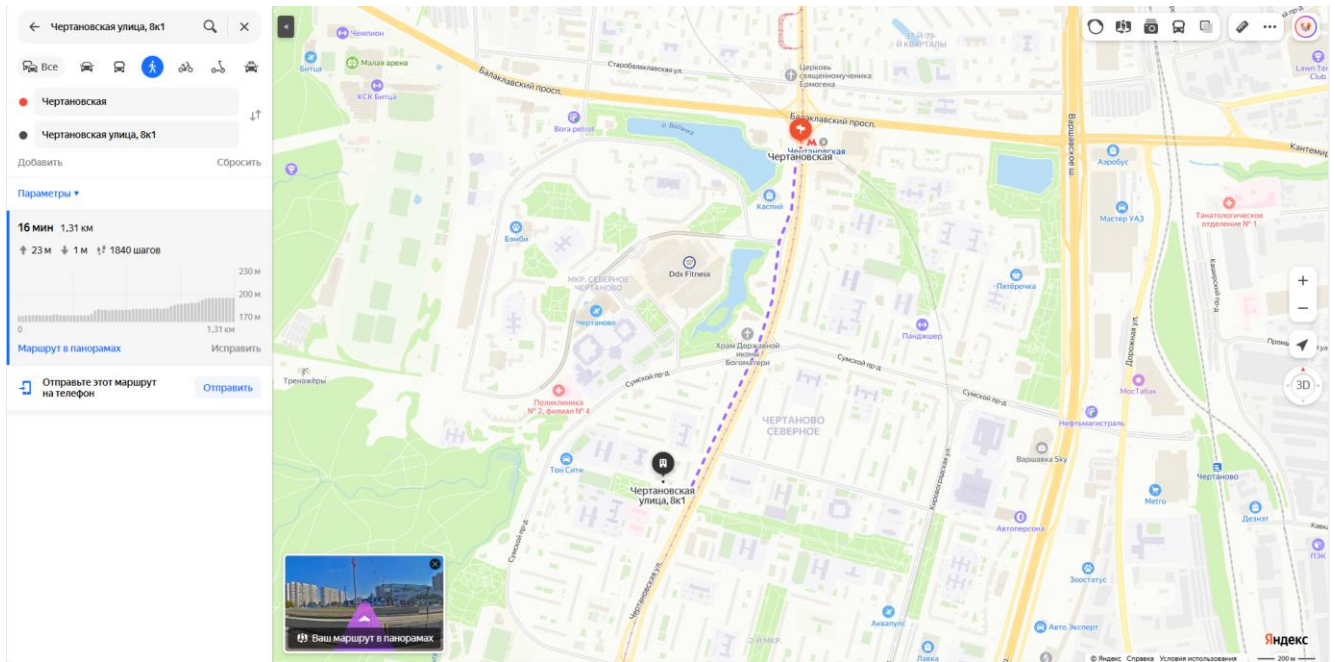
ЖК «Ремиссер» от ФСК

Рассрочка 0%. Готовый дом на ВДНХ



[Ипотечная](#)

Один запрос в 7 банков
 10 минут на персонализированное решение по ипотеке



Аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/flat/312976482/>

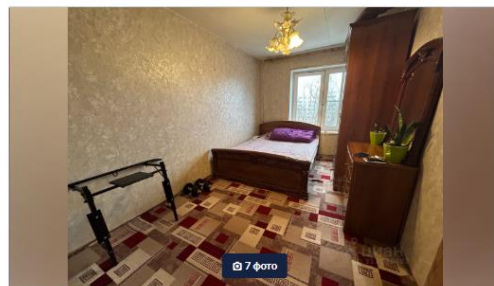
Обновлено: 24 фев, 13:02 • 1746 просмотров, 10 за сегодня, 821 уникальный

Хорошая цена • Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 47 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Чертановская ул., 3к1 На карте
 М Чертановская • 12 мин. Южная • 16 мин. М Пражская • 5 мин.

Сравнить • Фото • Видео • 3D • Планы • Показывать



	Общая площадь 47 м²		Жилая площадь 28 м²		Площадь кухни 7 м²
	Этаж 7 из 9		Год постройки 1969		

свободная продажа, 1 взрослый собственник, полный пакет документов для сделки, подходит под ипотеку любого банка.

Продается уютная 2-комнатная квартира на Чертановской улице, дом 3к1, в Москве. Общая площадь составляет 47 кв.м, жилая — 28 кв.м, кухня — 7 кв.м. Квартира расположена на 7 этаже 9-этажного панельного дома, построенного в 1969 году. Высота потолков — 2.64 метра. Окна выходят на улицу, поэтому в квартире всегда светло.

В квартире выполнен косметический ремонт, который придаст вашим будущим комнатам свежий вид. Установлены все необходимые коммуникации, включая отдельный санузел. Балкон позволяет наслаждаться свежим воздухом, не выходя из дома. В квартире можно разместить всю необходимую мебель и технику, создавая уютное пространство для жизни.

Дом в хорошем состоянии: есть два пассажирских лифта и мусоропровод. На первом этаже предусмотрен пандус для удобства передвижения. Наземная парковка позволяет всегда найти место для своего автомобиля. Близость к метро и основным объектам инфраструктуры делает эту квартиру идеальным выбором для жизни в городе.

13 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Выгодная ипотека



Ипотека

Цена за метр 287 234 ₽/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 964 564-25-46

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 85181497

Документы проверены

ЖК премиум-класса MOD

Скидка 10% на избранные квартиры.
 Собственный фитнес-центр и бассейн.
 Ключи в 2025 году



Циан. ипотека

Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 22.49%

для вашего автомобиля. Благоустроенная территория вокруг дома делает его еще более привлекательным для проживания.

Район предлагает всю необходимую инфраструктуру: в шаговой доступности находятся школы, детские сады и магазины. До станции метро "Чертановская" можно дойти пешком за 12 минут, что обеспечивает отличную транспортную доступность и позволяет быстро добраться до центра города.

Квартира продается по договору купли-продажи. Ипотека возможна. Все документы готовы к сделке, без обременений. Это отличная возможность для тех, кто ищет комфортное жилье в развитом районе Москвы.

Приглашаем вас на просмотр! Записывайтесь на удобное время, чтобы оценить все преимущества этой квартиры лично. Мы будем рады ответить на ваши вопросы и помочь с выбором вашего будущего дома.

[Свернуть](#)

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1969
Общая площадь	47 м²	Строительная серия	1-515
Жилая площадь	28 м²	Мусоропровод	Да
Площадь кухни	7 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	2,64 м	Тип дома	Панельный
Санузел	1 раздельный	Тип перекрытий	Нет информации
Балкон/лоджия	1 балкон	Парковка	Наземная
Вид из окон	На улицу	Подъезды	6
Ремонт	Косметический	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

[Подписаться на дом](#)

О доме

13 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#)

Цена за метр — 287 234 ₽/м²
Условия сделки — свободная продажа
Ипотека — возможна

+7 964 564-25-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85181497
[Документы проверены](#)

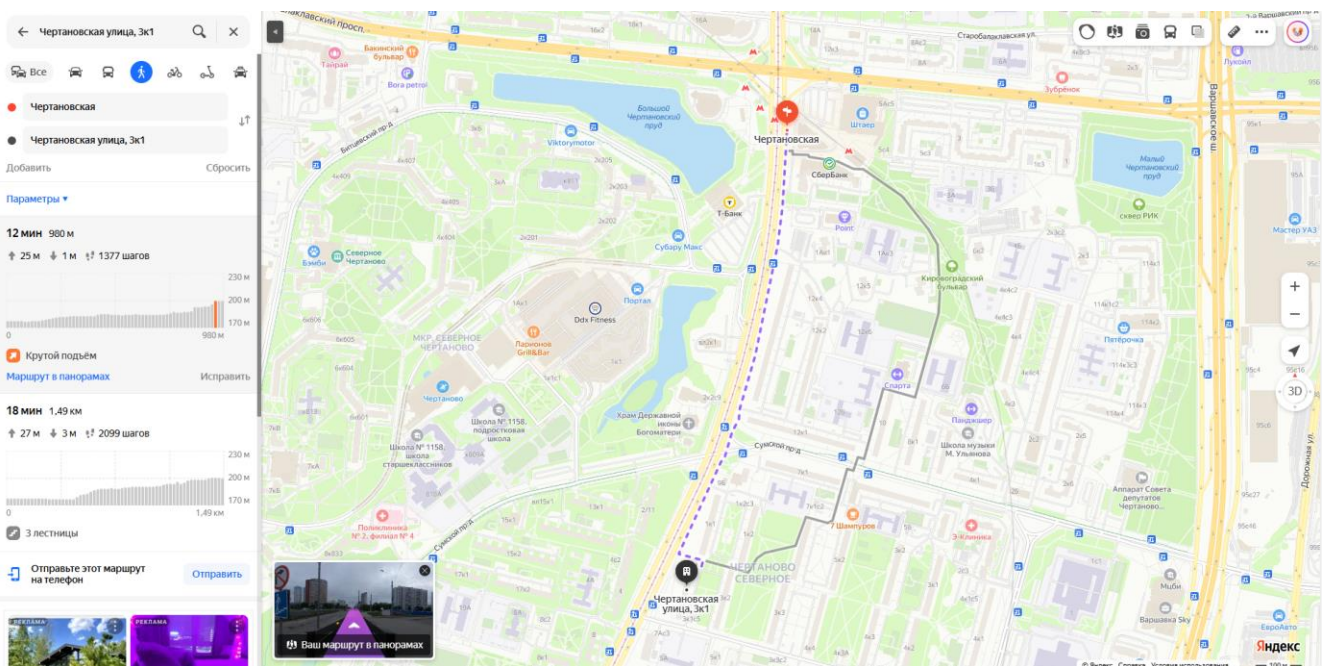
ЖК премиум-класса MOD
Скидка 10% на избранные квартиры.
Собственный фитнес-центр и бассейн.
Ключи в 2025 году

MR

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 22,49%](#)

Спросите умного помощника
Получи экспертное мнение о жилье

[Получить консультацию](#)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	8	этаж	КВАР. № 724 ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) №	2	()	ДОМ № 12
ПО (УЛ./ПЕР.)	Сумской пр.		
		Южный административный округ	г. МОСКВЫ

8 й этаж

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В
ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

**4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на
28 марта 1972 г.

Исполнитель Горбачева О. Н.

Проверил Горбачева О. Н.

13 декабря 2005 г.

Масштаб 1:200

Южное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Сумской пр., 12, кор.2

стр. 1

Квартира N 724

ф.22

Последнее обследование 28.03.1972

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ. (жилая)	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
8	1	жилая изолирова	17,9	17,9					262
	1a	лоджия				2,8			
	2	жилая изолирова	10,5	10,5					
	3	кухня	6,7		6,7				
	4	уборная	0,8		0,8				
	5	ванная	2,0		2,0				
	6	коридор	6,0		6,0				
	6a	шкаф встроенный	0,4		0,4				
Итого по квартире			44,3	28,4	15,9	2,8			
Площадь с летними			47,1						

Экспликация на 1 странице

12.12.2005 г.

Исполнитель



Горбачева О.Н.

4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.08.2022г.			
Кадастровый номер:	77:05:0006001:7702		

Номер кадастрового квартала:	77:05:0006001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 724 28.03.1972 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 1-2818000
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проезд Сумской, д. 12 к. 2, кв. 724
Площадь, м2:	44,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6731460,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006001:1044
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением 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:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Орехово-Борисово Северное
115582, город Москва, ул. Ясенева, д. 8.

08.08.2022 10:02

ФИО/подпись



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0006001:7702	
Получатель выписки:		Ключков Сергей Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия" (ГУП "Моссоцгарантия"), 7701026810	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Орехово-Борисово Северное
115582, город Москва, ул. Ясенева, д. 8.

08.08.2022 10:02

Костева Т. Ю.

K.P.



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

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
01.08.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0006001:7702	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	город Москва
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:05:0006001:7702-77/005/2020-1 20.03.2020 21:14:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия", ИНН: 7701026810, ОГРН: 1027700517162
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Хозяйственное ведение 77-77-20/144/2005-902 24.01.2006 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ Документ нотариально удостоверен: 23.12.2005 КОЗЛОВА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА, Г. МОСКВА 3-6319
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Орехово-Борисово Северное
115582, город Москва, ул. Ясенева, д. 8.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

08.08.2022 10:02

Колесова Т.Ю.

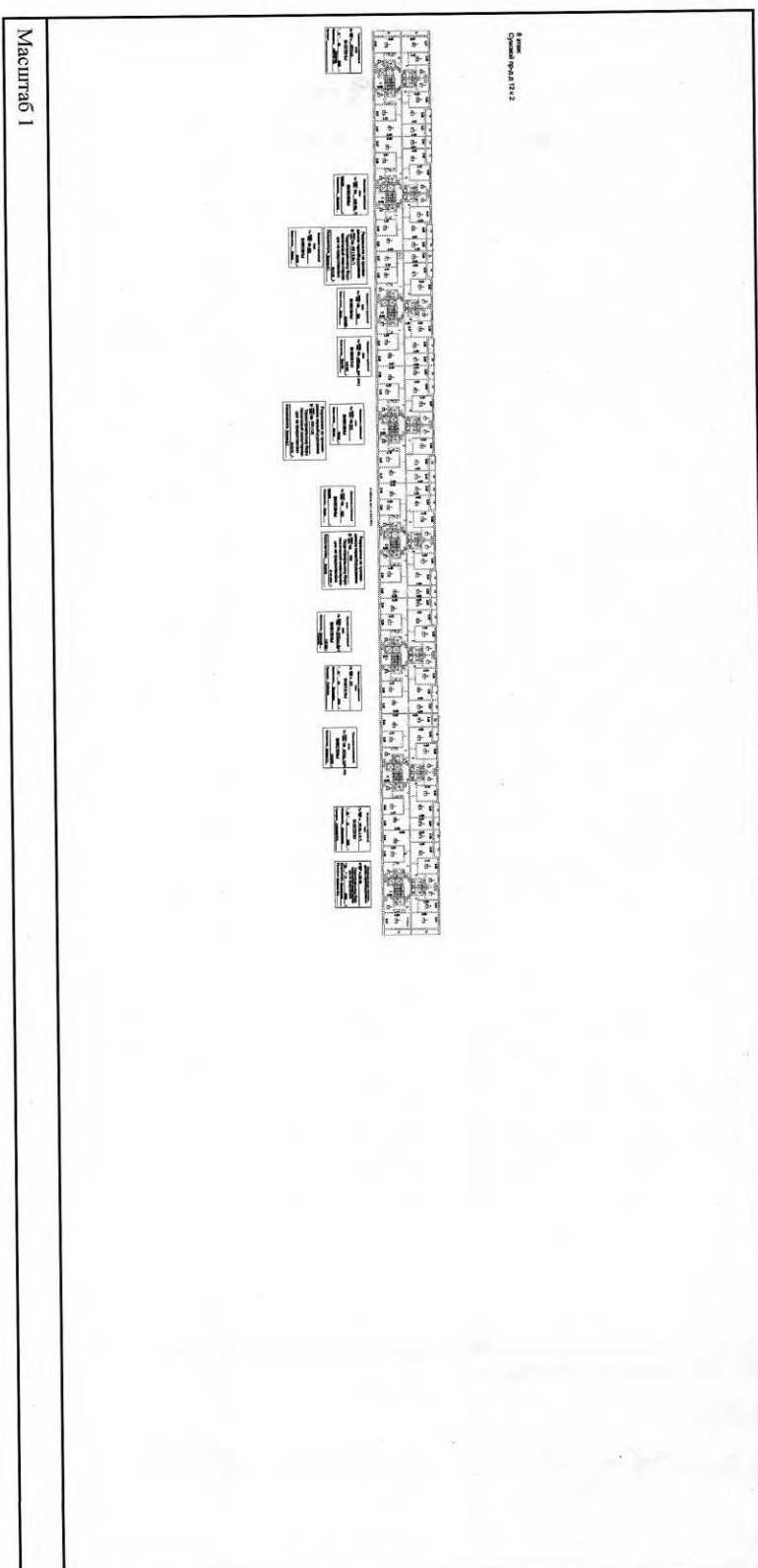
ФИО/подпись

М.



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.08.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0006001:7702		Номер этажа (этажей): 8	



Масштаб 1		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Орехово-Борисово Северное
115582, город Москва, ул. Ясенева, д. 8.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

08.08.2022 10:02



ФИО/подпись

[Handwritten signature]



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18 января 2024 г.

№ 2490

**О согласовании совершения
ГУП «Моссоцгарантия» сделок
по продаже жилых помещений**



В соответствии со статьей 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлениями Правительства Москвы от 21 сентября 2011 г. № 441-ПП «О совершенствовании системы взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при осуществлении прав собственника имущества и учредителя государственных унитарных предприятий (государственных предприятий, казенных предприятий) города Москвы», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», учитывая согласие Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы от 14 декабря 2023 г. № 01-13-35776/23 и обращение ГУП «Моссоцгарантия» от 15 декабря 2023 г. № 23/1210:

1. Согласовать ГУП «Моссоцгарантия» совершение сделок в установленном законом порядке по продаже жилых помещений, указанных в приложении к настоящему распоряжению, путем проведения открытых аукционов в электронной форме, по цене не ниже рыночной

стоимости, установленной на основании отчетов независимого оценщика, подтвержденных положительными экспертными заключениями саморегулируемой организации оценщиков.

2. Все права и обязанности по совершению сделок (п. 1) возложить на генерального директора ГУП «Моссоцгарантия» Бухтоярову Н.Н.

3. Информация о проведении торгов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений (п. 1) подлежит обязательному размещению в Автоматизированной информационной системе города Москвы «Управление инвестиционной деятельностью», на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и на электронной торговой площадке.

4. По результатам совершения сделок ГУП «Моссоцгарантия» необходимо представить в Департамент городского имущества города Москвы копии заключенных договоров купли-продажи жилых помещений и выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

**Первый заместитель
руководителя
Департамента городского
имущества города Москвы**



Е.Ю. Спесивцева

Приложение
к распоряжению Департамента
городского имущества города Москвы
от 18 января 2024 г. № 2490

ПЕРЕЧЕНЬ

жилых помещений, согласованных ГУП «Моссоцгарантия» для совершения сделок по продаже

№ п/п	Адрес жилого помещения	Вид жилого помещения	Кадастровый номер	Этаж	Общая площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 3А, кв. 161	квартира	77:02:0001015:2107	5	34,3
2	г. Москва, ул. Исаковского, д. 10, корп. 1, кв. 37	квартира	77:08:0008002:1147	1	45,7
3	г. Москва, ул. Рокотова, д. 7, корп. 2, кв. 230	квартира	77:06:0009008:7123	4	44,3
4	г. Москва, ул. Парковая 13-я, д. 34, корп. 1, кв. 16	квартира	77:03:0005018:1785	2	35,1
5	г. Москва, ул. Амурская, д. 56, кв. 243	квартира	77:00:0000000:49390	3	37,7
6	г. Москва, б-р Симферопольский, д. 2а, кв. 55	квартира	77:06:0005007:2702	14	57,9
7	г. Москва, г. Зеленоград, корп. 440, кв. 260	квартира	77:10:0002002:6867	3	32,7
8	г. Москва, б-р Филёвский, д. 23, кв. 292	квартира	77:07:0002002:1777	2	39,1
9	г. Москва, ул. Новошуйкинская, д. 14, кв. 32	квартира	77:08:0009004:2549	5	44,6
10	г. Москва, ул. Парковая 11-я, д. 44, корп. 1, кв. 62	квартира	77:03:0005011:2395	2	51,7
11	г. Москва, ш. Ярославское, д. 8, корп. 2, кв. 730	квартира	77:02:0016005:2526	10	44
12	г. Москва, ул. Брянская, д. 4, кв. 76	квартира	77:07:0007004:2572	11	35,8
13	г. Москва, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269	квартира	77:02:0002011:2112	11	51,2

1	2	3	4	5	6
14	г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 8, кв. 22	квартира	77:07:0004005:7088	4	87,4
15	г. Москва, пр-д Анадырский, д. 67, кв. 94	квартира	77:02:0010005:2058	14	46,9
16	г. Москва, ул. Клинская, д. 14 корп. 1, кв. 266	квартира	77:09:0001008:18502	4	37,6
17	г. Москва, ул. Камчатская, д. 2, кв. 120	квартира	77:03:0002018:1551	3	57,1
18	г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 36, кв. 37	квартира	77:08:0009031:1943	5	39,8
19	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 2 корп. 2, кв. 71	квартира	77:06:0006003:1319	9	45,4
20	г. Москва, ул. Перерва, д. 50, кв. 245	квартира	77:04:0004019:27434	11	53,8
21	г. Москва, ул. Веерная, д. 7 корп. 2, кв. 84	квартира	77:07:0012010:14534	15	27,1
22	г. Москва, ул. Бутырская, д. 3, кв. 47	квартира	77:09:0004019:1854	7	31,3
23	г. Москва, пр-д Сумской, д. 12 корп. 2, кв. 724	квартира	77:05:0006001:7702	8	44,3
24	г. Москва, ул. Исаковского, д. 28 корп. 2, кв. 724	квартира	77:08:0008002:12786	8	44,2
25	г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 40, корп. 2, кв. 29	квартира	77:07:0004002:4545	5	35,3
26	г. Москва, ул. Докукина, д. 3, корп. 1, кв. 145	квартира	77:02:0018008:1416	1	33,3

Прошито и скреплено печатью
3 (три) л.

Ведущий специалист отдела
исходящей корреспонденции
Управления делами

Масловский М.А.



ЯНВ 2021

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 24 ЯНВ 2006

Документы-основания: ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ от 23.12.2005 № реестра 3-6319, удостоверен: НОТАРИУС КОЗЛОВА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия"
ИНН 7701026810
Юридический адрес: 115088, г.Москва, ул.2-я Машиностроения, д.5, стр.1
Зарегистрировано: 11.09.1995, Г.МОСКВА, свидетельство № 038.333
ОГРН: 1027700517162

Вид права: хозяйственное ведение

Объект права: квартира № 724
Адрес: г. МОСКВА, СУМСКОЙ ПРОЕЗД, ДОМ 12, КОР. 2
общая площадь 47.1 кв. м,
общая площадь без учета лоджий и балконов 44.3 кв. м,
жилая площадь 28.4 кв. м, количество комнат: 2

Кадастровый (или условный) номер: 1-2818000

Существующие ограничения (обременения) права: ЗАЛОГ В СИЛУ ЗАКОНА РЕНТА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 ЯНВ 2006 года
сделана запись Регистрации № 77-77-20/144/2005-902

Регистратор



ЛЕВИНА М.Ф.

Серия 77 АГ

0260036 *

Номер регистрационного округа

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации

Номер регистрации

Регистратор

ДОГОВОР

пожизненного содержания с иждивением

Город Москва, двадцать третье декабря две тысячи пятого года.

Гр. **Корсикова Эмма Аркадьевна**, 08 сентября 1935 года рождения, паспорт 45 03 483225, выдан ОВД «Чертаново-Северное» города Москвы 28 июня 2002 года, зарегистрированная по адресу: город Москва, Сумской пр-д, дом 12, корп.2, квартира 724, именуемая в дальнейшем «Получатель ренты», и **Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московская социальная гарантия» («Моссоцгарантия»)**, местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д.5, стр.1, ОГРН 1027700517162, ИНН 7701026810, действующее на основании Устава, утвержденного распоряжением Департамента имущества города Москвы от 30 июня 2003 г. за №3225-р, в лице **Козловой Е.Н.**, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы **Козловой Е.Н.** 18 января 2005 г. по реестру за № 3-207, заключили настоящий договор о нижеследующем:

«Получатель ренты» бесплатно передала в собственность г. Москвы, именуемую «Получателю ренты» по праву собственности **квартиру №724 по адресу: город Москва, Сумской пр-д, дом 12, корп.2**, с условием пожизненного содержания с иждивением, а «Моссоцгарантия» в соответствии с Распоряжением Мэра Москвы № 40-РМ от 19 января 1998 г. приобрела право владения, пользования и распоряжения квартирой, т.е. право хозяйственного ведения, в пределах, определяемых гражданским законодательством и настоящим договором.

2. Указанная квартира принадлежит «Получателю ренты» на праве собственности на основании справки ЖСК «Майский» от 03 декабря 2001 года, свидетельства о государственной регистрации права, выданного Москомрегистрацией 29 декабря 2001 года (бланк 77 АА 561266), регистрационная запись в ЕГРП № 77-01/31-90/2001-2754.2-1 от 19 декабря 2001 г., условный номер объекта права 1-2818000. Оригиналы вышеуказанных документов выданы «Получателю ренты» на руки для предъявления их в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

Квартира состоит из 2 (двух) жилых комнат, имеет общую площадь 47,1 кв.м, в том числе без учета лоджий, балконов, прочих летних помещений 44,3 кв.м, жилую площадь 28,4 кв.м.

3. Стоимость квартиры, а также выкупная цена составляет 273153 рубля 17 копеек (Двести семьдесят три тысячи сто пятьдесят три рубля 17 копеек), что подтверждается справкой ТБТИ Южное г. Москвы от 21 декабря 2005 г. за № 20214.

4. «Моссоцгарантия» предоставляет «Получателю ренты» право пожизненного проживания во всей вышеуказанной квартире, а также предоставляет по выбору «Получателя ренты» до конца его жизни материальное обеспечение либо в денежной форме, либо в натуре - в виде питания, одежды, ухода, либо в натуре и денежной форме одновременно, но с вычетом стоимости оказываемых услуг из размера денежной компенсации. Стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц определена сторонами в размере трех минимальных размеров оплаты труда, но не менее 2595 (Двух тысяч пятисот девяносто пяти) рублей 00 коп.

На основании Постановления Правительства г. Москвы № 533-ПП от 03 августа 2004 г. «Моссоцгарантия» выплачивает «Получателю ренты» 800 (восемьсот) рублей ежемесячно в качестве доплаты к ежемесячной денежной компенсации на оплату жилищно-коммунальных услуг.

В случае просрочки выплаты ренты «Моссоцгарантия» уплачивает «Получателю ренты» проценты на недоплаченные суммы исходя из половины учетной ставки банковского процента в г. Москве на день исполнения денежного обязательства.

«Получатель ренты» и «Моссоцгарантия» по взаимной договоренности на время действия настоящего договора могут заключать дополнительные соглашения, регулирующие условия и виды предоставления конкретных услуг на определенный соглашением срок.

После смерти «Получателя ренты» «Моссоцгарантия» берет на себя организацию и оплату ритуальных услуг.

Без предварительного письменного и нотариального удостоверенного согласия «Получателя ренты» «Моссоцгарантия» не имеет права отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять квартиру, переданную ей в обеспечение пожизненного содержания, а также переселять «Получателя ренты» в пансионат или иное жилое помещение.

5. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

Визитеры
Корсикова
и
Козлова



В случае достижения сторонами обоюдного согласия на расторжение договора при отсутствии существенных нарушений по выполнению обязательств по договору со стороны «Моссоцгарантии», «Получатель ренты» обязан возместить все расходы, произведенные «Моссоцгарантией» по заключению договора, исполнению обязательств по договору и расторжению договора.

При недостижении сторонами согласия на расторжение договора, последний может быть расторгнут по решению суда.

При существенном нарушении «Моссоцгарантией» своих обязательств «Получатель ренты» вправе потребовать возврата квартиры, переданной в обеспечение пожизненного содержания с иждивением, либо выплаты ему выкупной цены в размере, указанном в п.3 настоящего договора или по соглашению сторон в другом размере. При этом «Моссоцгарантия» не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием «Получателя ренты».

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

6. После государственной регистрации вышеуказанная квартира переходит в собственность г. Москвы на условиях пожизненного содержания с иждивением «Получателя ренты», а «Моссоцгарантия» приобретает право владения, пользования и распоряжения, т.е. право хозяйственного ведения квартирой с соблюдением условий, указанных в п.4 настоящего договора.

Проживая на переданной жилой площади, «Получатель ренты» продолжает нести расходы по оплате коммунальных и других услуг, телефона, содержания квартиры, дома и придомовой территории.

Продолжая пользоваться квартирой «Получатель ренты» не вправе обременять жилище какими-либо жилищно-правовыми и гражданскими обязательствами.

7. Содержание статей 131, 164, 165, 209, 288, 318, 583, 584, 587, 600-605 ГК РФ нотариусом сторонам разъяснено.

8. «Получатель ренты» заявляет, что указанная квартира до настоящего времени никому не продана, не заложена, не подарена, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, а также в присутствии нотариуса подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, способен понимать значение своих действий и руководить ими, совершает данную сделку не под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы или стечения тяжелых обстоятельств.

9. Расходы по составлению, удостоверению и регистрации данного договора оплачивает «Моссоцгарантия».

10. Один экземпляр данного договора хранится в делах нотариуса г. Москвы Козловой Е.Н., один экземпляр выдается «Получателю ренты» и один экземпляр - «Моссоцгарантии» в лице гр. Дьяконовой С.А.

Корешкова Эмма Аркадьевна (Ф.И.О., подпись)
Дьяконова Светлана Дмитриевна (Ф.И.О., подпись)

Город Москва, Российская Федерация.

Двадцать третье декабря две тысячи пятого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Козловой Еленой Николаевной, нотариусом города Москвы.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность ГУП города Москвы «Московская социальная гарантия» и полномочия его представителя и принадлежность отчуждаемой квартиры гр. Корешковой Эммы Аркадьевны проверены.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Главном управлении Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии по Москве.



Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	20
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	24 ЯНВ 2006
Номер регистрации	77-77/20144/2005-96
Регистратор	ЛЕВИНА М.Ф. (подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О СМЕРТИ

Корешкова

(фамилия)

Эмма Ариальевна

(имя, отчество (при наличии))

Российская Федерация

(гражданство)

« 8 »

сентября

1935 г.

г.р. Москва

(место рождения)

умер(ла)

7 июня 2022 г.

(число, месяц, год)

в

13 ч. 33 мин.

(часы, минуты)

место смерти

Российская Федерация, г. Москва

о чем 2022 года июня месяца 9 числа

составлена запись акта о смерти № 170229775008601202000

Место государственной регистрации

97750086 Орган ЗАГС Москвы № 86

(код и наименование органа, в котором проводилась

Многофункциональный центр предоставления государственных услуг района

(государственная регистрация акта гражданского состояния)

Нагатинский затон

Место выдачи свидетельства

97750086 Орган ЗАГС Москвы № 86

(код и наименование органа, в котором выдано свидетельство)

Многофункциональный центр предоставления государственных услуг района

(государственная регистрация акта гражданского состояния)

Нагатинский затон



Дата выдачи

9

июня

2022 г.

МП

Руководитель

(уполномоченный работник)

М.А. Шилова

X-МЮ № 887815

Форм. МДФ, Москва, 2020. «Б»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





ПОЛИС № 155/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 155/2024/СП134/765 от 19 апреля 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» (ИНН 7732507360)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» мая 2024 г. по «20» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

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

(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«19» апреля 2024г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«ОЗФ ГРУПП»
Директор

(подпись) М.П. (Черников А.Ю.)

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00925

Выдано 16.12.2009 г.

НЕМОВА
Юлия Александровна

Паспорт 45 05 990013, выдан 24.07.2003 г.
Паспортным столом № 2 ОВД района Теплый Стан г. Москвы

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 16.12.2009

за регистрационным № 925.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



ПОЛИС №364/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 364/2023/СП134/765 от 07.11.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Немова Юлия Александровна (ИНН 772883248305)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» декабря 2023 г. по «08» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым продажам ЦК «Оценки»
корпоративных продаж ЦК «Оценки»

М.п.
«07» ноября 2023г.



Страхователь:

Немова Юлия Александровна

 (Немова Ю.А.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041484-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Немовой Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

ИО-ОргРесЦ. Москва 584117-4/10.01.2022



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









