



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

ОТЧЕТ № 06/04

**Об оценке рыночной стоимости жилого помещения
(квартиры) площадью 52,6 кв. м, с кадастровым номером:
77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская
Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Бирюлево Восточное, улица Лебединская, дом 21, квартира
96**

Дата оценки: 03 апреля 2025 г.
Дата составления: 10 апреля 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 № 06/04 от 10 апреля 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 47 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 03 апреля 2025 г.

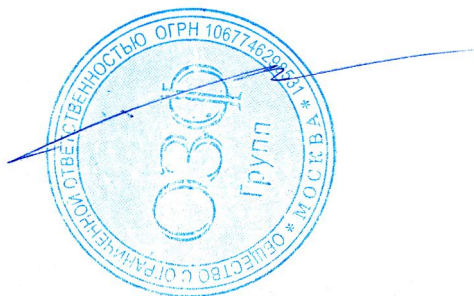
Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на дату оценки, округленно составляет:

9 992 000 (Девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи) 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	31
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
6.2.1 Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2025 года	32
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	38
6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	38
6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	38
6.3.3 Условия продажи	38
6.3.4 Условия рынка	38
6.3.5 Местоположение объекта	39
6.3.6 Физические характеристики объекта	40
6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	48
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
7.1.1 Выбор объектов Аналогов	49
7.1.2 Описание объектов-аналогов для расчета Объекта оценки	50
7.1.3 Обоснование корректировок для Объекта оценки	53
7.1.4 Расчет стоимости 1 кв. м. квартиры методом сравнения продаж Объекта оценки	53
7.1.5 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки	55
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	56
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	64
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 № 47 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023 г.
Объект оценки (состав Объекта оценки)	Жилое помещение (квартира) площадью 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96. 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)	03 апреля 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился ²
Дата составления отчета	10 апреля 2025 г.
Статус настоящего документа	Отчет об оценке
Порядковый номер отчета	№ 06/04
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.	9 992 000
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	9 992 000

² На основании задания на оценку №47 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 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96. 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	03 апреля 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; Договор пожизненного содержания с иждивением; ЕГРН; Свидетельство о государственной регистрации права; Распоряжение от 22 марта 2024г. №31992.
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. 6а), 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 №47 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 №47 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.

3. Согласно предоставленным фотографиям, в оцениваемых жилых помещениях присутствует мебель. Поскольку мебель не входит в состав Объекта оценки, в расчете рыночной стоимости не учитывалась.

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 подлежат.

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);

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

- 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;

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 определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении 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:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + РС_{зу}$$

где

- $C_{зп}$ – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
 $ЗЗ(ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство);
 $СИ$ – совокупный износ Объекта оценки;
 $РС_{зу}$ – 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:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{фн}) \times (1 - У_{эк})$$

где

- $И_{физ}$ – физический износ;
 $У_{фн}$ – функциональное устаревание;
 $У_{эк}$ – 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. Договор пожизненного содержания с иждивением;
3. ЕГРН;
4. Свидетельство о государственной регистрации права;
5. Распоряжение от 22 марта 2024г. №31992.

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, из внешних источников, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде полученной 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 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96.

4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

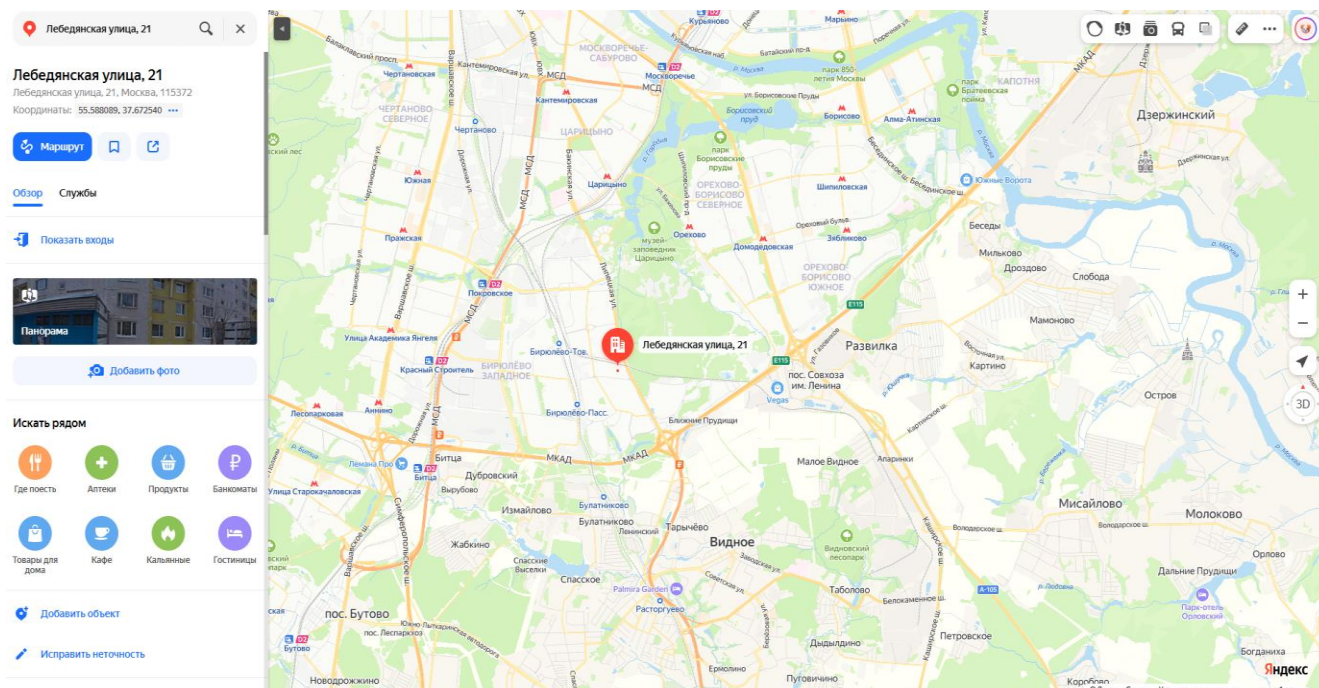


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Административно-территориальное деление Москвы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые 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:

Восточный административный округ;
Северный административный округ;

Юго-Западный административный округ;
Западный административный округ;

Северо-Восточный административный округ;	Северо-Западный административный округ;
Восточный административный округ;	Зеленоградский административный округ;
Юго-Восточный административный округ;	Новомосковский административный округ;
Южный 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 округ ⁵ (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, улица Лебедеванская, дом 21

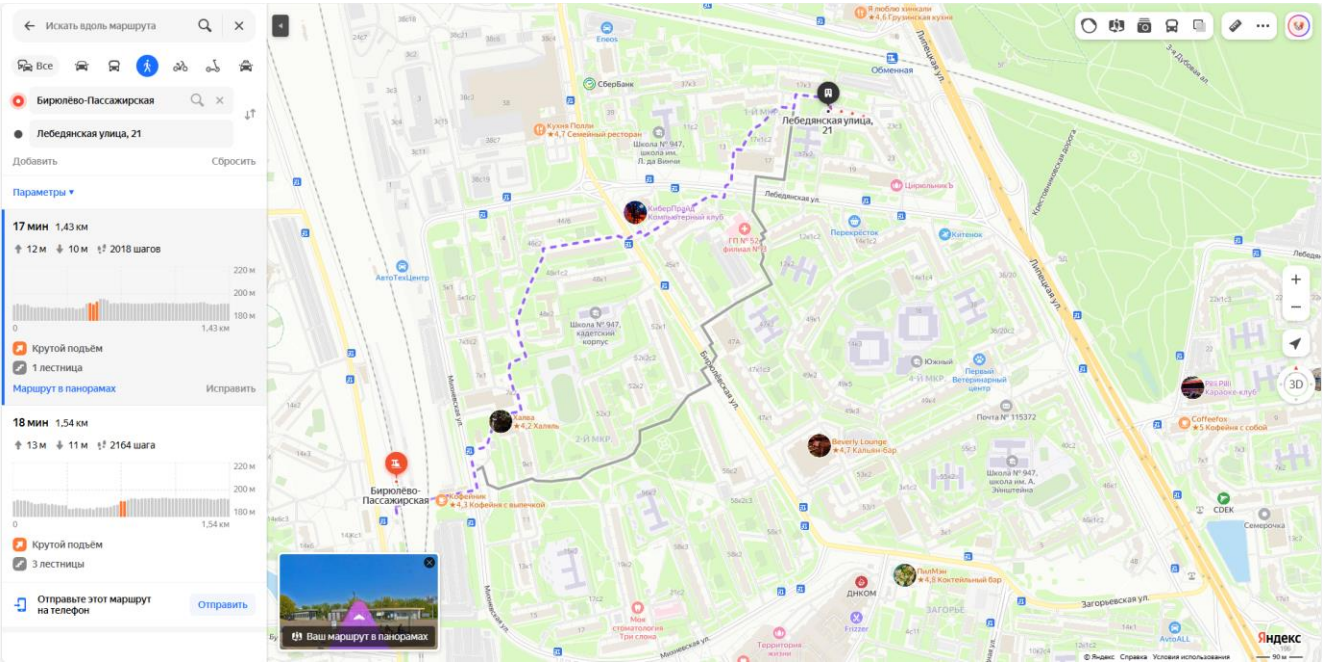


Рисунок 3 Местонахождение Объекта оценки

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Дом по адресу Лебедеванская улица дом 21 в Москве. Все о доме.

Нас. пункт	Москва	Класс энергоэффективности	E
Округ	Южный	Почтовый индекс	115372
Район	Бирюлево Восточное	Гео-координаты	55.58815 / 37.67225
Общая площадь	8816	Типовая серия	П46(модификация П46/12)
Год постройки	1983	Подвальных этажей	1
Жилая площадь	8778 м²	Высота потолков	264 см.
Нежилая площадь	39 м²	Подъездов	4
Перекрытия	железобетонные	Пассажирских лифтов в подъезде	2
Каркас	Панельный	Подключение газа в квартирах	Есть
Стены	Крупнопанельные	Мусоропровод	Есть
Фундамент	Ленточный	Управляющая компания	ГБУ "Жилищник района Бирюлево Восточное"
Износ дома	23.5%	Состояние	Исправный
Назначение	Жилой дом	Средства на капремонт	На счете оператора
Тип дома	Многоквартирный дом	Кадастровый номер дома	77:05:0010004:1136
Категория	муниципальный	Код ФИАС	B1EA7D92-A348-4807-B377-94D32AD1F5FD
Квартир	191	Код адреса КЛАДР	77000000000050100
Нежилых помещений	1	Код адреса UNOM	12588
Проживает	459 человек	Отключение горячей воды	с 13.06.2024 по 23.06.2024
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 Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96
Округ, район	ЮАО, Бирюлево Восточное
Ближайшая станция метро	Бирюлёво-Пассажирская
Расстояние от метро	1,43
Кадастровый номер	77:05:0010004:19157
Количество комнат	2-комнатная
Тип объекта	Полногабаритные квартиры
Площадь, кв. м	52,6
Материал стен дома	Панельные
Наличие лифта	Имеется
Наличие балкона	Имеется
Этажность дома	12
Этаж расположения по документам (по градации)	12 (Последний этаж)
Площадь кухни, кв.м	8,7
Высота потолков, м	2,64
Состояние и уровень отделки квартиры	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
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 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96.
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 реализуемыми, 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 зонообразовании, 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

Картина деловой активности на февраль 2025 года ⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2025 года ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале 2025 года увеличился на +1,4% г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

7. Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе. Платные услуги населению⁷ в феврале выросли на +1,7% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. Рост оборота общественного питания в феврале составил +8,6% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: на 1 апреля 85,5 руб. за \$, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы.

Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла

⁶https://economy.gov.ru/material/file/144fb9bad70754fef39e6eb687d0bc6e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2025_goda.pdf

⁷ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в январе 2025 года на 0,4 п.п. вверх

Показатели деловой активности

Таблица 7

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 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*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 / 10,2 ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 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	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	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	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

¹ В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

Таблица 8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 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	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-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	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	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	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	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	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 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	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	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	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О текущей ценовой ситуации 09 апреля 2025 года

На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н.

Продовольственная инфляция на отчетной неделе замедлилась до 0,14% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,90% н/н, на остальные продовольственные товары – до 0,07% н/н.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,05% н/н): продолжилось снижение цен на электро и бытовые приборы. В секторе услуг⁸ динамика цен составила 0,30% н/н.

⁸ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

Потребительская инфляция с 1 по 7 апреля

1. На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,14% н/н. Снизились темпы роста цен на плодоовощную продукцию (0,9% н/н). Возобновилось снижение цен на огурцы (-1,2% н/н), замедлился рост цен на помидоры (до 0,5% н/н). Снизились цены на бананы (-0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,07% н/н. Замедлилось удорожание масла подсолнечного (до 0,1% н/н), снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,1% н/н), возобновилось удешевление сыра (-0,1% н/н), ускорилось удешевление масла сливочного (-0,3% н/н). Замедлился рост цен на говядину (до 0,2% н/н), возобновилось удешевление свинины (-0,1% н/н). Ускорилось снижение цен на мясо кур (до -0,9% н/н). На хлеб рост цен практически сохранился на уровне предыдущей недели (0,3% н/н). Яйца продолжают дешеветь (-1,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,05% н/н). Возобновилось снижение цен на легковые автомобили (-0,2% н/н). Продолжилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,3% н/н). Динамика цен на бензин составила 0,2% н/н, на дизельное топливо – 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 1 по 7 апреля темпы роста цен составили 0,3% н/н. На услуги гостиниц цены изменились на 1,6% н/н, на услуги санаториев – на 2,6% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,5% н/н, на услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,3% н/н).

5. В марте индекс продовольственных цен ФАО сохранился на уровне февраля 2025 г., при этом был выше значения аналогичного периода прошлого года на 6,9% г/г (в феврале +1,7% м/м и +8,0% г/г) на фоне роста индексов цен на мясо (+0,9%) и растительных масел (+3,7%) при сокращении индексов зерновых (-2,6%) и сахара (-1,4%). Индекс цен на молочную продукцию относительно февраля 2025 г. не изменился.

В период с 1 по 7 апреля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,0% (+0,7% недель ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 0,4% г/г.

После роста недель ранее сократились цены на соевые бобы и соевое масло (по -5,0%), а стоимость свинины продолжила увеличиваться (+0,5%). Отмечается снижение стоимости пшеницы в США (-0,6%), белого сахара (-2,2%) и сахара-сырца (-3,5%). После стабилизации на прошлой неделе выросли цены на пшеницу во Франции (+1,7%) и кукурузу (+0,6%), а стоимость пальмового масла (-5,1%) и говядины (-5,5%) уменьшилась.

6. На мировом рынке удобрений отмечается рост цен на 5,8% (-2,2% недель ранее) в связи с удорожанием как смешанных (+4,6%), так и азотных (+6,9%) удобрений. В годовом выражении в апреле цены на удобрения выросли на 23,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,1% (стабилизация недель ранее), что преимущественно вызвано снижением стоимости железной руды (-3,9%) и арматуры (-1,1%). После стабилизации недель ранее наблюдается рост цен на металлопрокат (+0,9%). Стоимость металлолома не изменилась. В годовом выражении в апреле цены на черные металлы уменьшились на 6,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 8,2% (-3,0% недель ранее) в связи с удешевлением алюминия (-5,0%), меди (-9,7%) и никеля (-10,0%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы сократились на 8,8% г/г.

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 эконо-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 классов⁹

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 охраны 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).

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 1-го квартала 2025 года¹⁰

Таблица 10

Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru)	Мар 25	Фев 25	Дек 24
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	276 024	+0,4%	+1,3%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 185	+9,1%	+20,4%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 961	+5,7%	+18,2%

⁹ www.irm.ru

¹⁰ https://www.irm.ru/index/

Ситуацию на московском рынке жилья в 1 квартале 2025 года можно охарактеризовать как оттепель. Так по данным аналитического центра www.irn.ru за март цены на готовые квартиры в столице прибавили еще 0,4% и составили в среднем чуть более 276 тысяч рублей за квадратный метр. В целом же за квартал прирост цен составил 1,3%, что превышает прибавку всего 2024 года. Впрочем, эти цифры все равно ощутимо уступают уровню инфляции, которая к концу 1 квартала 2025 года составила более 2,4%, поэтому о реальном удорожании жилья говорить проблематично.

Позитивными являются также данные Росреестра по спросу за февраль (эта статистика публикуется с задержкой, поэтому сейчас можно судить только о февральских цифрах, а данные за март станут доступны ближе к концу апреля). Согласно Росреестру, несмотря на заградительные ставки по ипотеке число сделок бьет рекорды во всех сегментах: и на вторичке, и в новостройках, и даже по ипотеке. О причинах такого положения дел рассказано в статье «Московский рынок жилья в поддержке не нуждается».

При этом спрос сосредоточен в основном в бюджетном сегменте – такой вывод позволяет сделать статистка по ценам от IRN.RU. Данное обстоятельство хорошо видно в разрезе географии: по итогам 1 квартала 2025 года в аутсайдерах прироста цен оказались все дорогие и престижные округа – как Центральный, так и Западный с Юго-Западным. А в лидерах роста цен районы старой Москвы за МКАД, а также народные Восточный и Северный округа.

Аналогичные выводы можно сделать и в разрезе типов жилья. Аутсайдером остаются только современные монолитно-кирпичные дома – как правило, это готовые новостройки с претензией на бизнес-класс, перешедшие на вторичный рынок. Цены на них обычно завышены изначально благодаря перегреву первичного рынка, а потому этот сегмент стагнирует. При этом все остальные более бюджетные сегменты – как вся панель, так и советские кирпичные дома и пятиэтажки прибавили в цене на среднем уровне или выше среднего.

Таблица 11

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Мар 25	Дек 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					240 021	+1,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)					245 714	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)					260 963	+1,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					281 775	+2,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)					297 908	+1,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)					280 287	+0,4%
Все панельные и блочные дома					248 899	+1,2%
Все монолитные и кирпичные дома					286 657	+1,4%

Таблица 12

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Мар 25	Дек 24
Однокомнатные квартиры					276 153	+1,1%
Двухкомнатные квартиры					273 681	+1,5%
Трехкомнатные квартиры					262 610	+0,9%
Многокомнатные квартиры					280 252	+1,6%

Таблица 13

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Мар 25	Дек 24
Центральный округ					425 956	+0,1%
Западный округ					313 542	+1,3%
Юго-Западный округ					307 654	+1,0%
Северный округ					282 326	+2,1%
Северо-Западный округ					281 595	+1,5%
Южный округ					252 865	+1,6%
Северо-Восточный округ					248 920	+1,7%
Восточный округ					244 838	+2,2%
Юго-Восточный округ					237 341	+1,4%
Все районы старой Москвы за МКАД					220 148	+2,2%

Таблица 14

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	CNY	Мар 25	Дек 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир					383 320	+1,0%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир					208 336	+1,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"					1,84	-0,9%

Таблица 15

Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru)	Мар 25	Фев 25
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+0,4 %/ мес.	+0,1%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	+0,4 б.деп.	0,0 б.д.

Вопрос о том растут цены на жильё в Москве или падают фактически перешел в разряд философских. Так аналитический центр IRN.RU как в 2024 году, так и в 2025 прогнозировал падение цен. Не катастрофический обвал, но сползание вниз на 10% в год представлялось наиболее вероятным.

Причины хорошо понятны: цены слишком сильно выросли за минувшие несколько лет, в полтора-два раза в зависимости от сегмента или локации, обогнав все сопоставимые показатели: инфляцию, рост доходов населения или ослабление рубля. А заградительные ставки и недоступная ипотека очевидно должны толкать рынок вниз, к коррекции цен. Проще говоря, реальная стоимость недвижимости в таких условиях должна падать.

Но на эту тенденцию накладывается другая – высокая инфляция. В результате происходят некоторые искажения восприятия реальности, как принято нынче говорить с использованием модного термина – когнитивные искажения. С одной стороны, в номинальном выражении снижения цен вроде бы особо не видно (если не брать торг на вторичке и скидки в новостройках), а средний уровень стоимости жилья вроде даже пытается карабкаться вверх. Но, с другой стороны, реальная стоимость недвижимости падает. Так при росте индекса стоимости жилья, рассчитываемого IRN.RU, на 0,8% за 2024 год и инфляции 9,5% реальное падение цен составило 8,7% примерно, как и прогнозировалось.

Скорее всего, нечто похожее мы увидим и по итогам 2025 года. В номинальном выражении цены могут продолжать топтаться на месте или же даже прирасти на символические 1-2-3%. Но на фоне инфляции это будет падение. Дополнительно к этому падению следует прибавить величину скидок в новостройках или торга на вторичке, с которыми происходит сейчас немалая доля покупок.

Вот и получаются, что динамика цен в нынешних условиях во многом зависит от интерпретации. Сторонники вечного роста цен будут настаивать на том, что в номинальном выражении особого удешевления не видно, а средние показатели даже немного ползут вверх. Но в реальных ценах снижение продолжает происходить и уже не первый год. Наверное, в общем и целом, это хорошо, потому что благодаря высокой инфляции пузырь на рынке жилья имеет шансы сдуться постепенно, а не лопнуть одномоментно.

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 Бирюлево Западное, Харьковская ул., 8К1	44,40	Код объекта: 946813. Продается 2-комнатная квартира с отличными документами! Комнаты изолированы. Окна пластиковые. Раздельный санузел. Высота потолков 2,64 м. Есть вся необходимая мебель и техника. Проведен капитальный ремонт фасада и подъезда. Дом окружен зелеными насаждениями. Рядом несколько детских и спортивных площадок, в 5 минутах пешком Школьный парк. Дом находится в отдалении от шумных дорог. В шаговой доступности школы, детские сады, образовательный комплекс "Столица". Близко расположены магазины Авосяка, Вкусвилл, Пятёрочка, в 10 минутах пешком расположен ТЦ "Южный полюс". До платформы Бирюлево Товарная 10 минут пешком; До станций метро Пражская, Покровское, Красный строитель 10-15 минут транспортом; Удобный выезд на МКАД, Харьковскую улицу и улицу Подольских Курсантов; Вокруг дома много парковочных мест. Первичные документы: 1 взрослый собственник с момента приватизации, 2006 г. Квартира без обременений, возможен любой источник финансирования по сделке. Оперативные показы; Бесплатное одобрение и получение ипотечного кредита; Специальные условия и преференции от ведущих банков-партнеров; Безопасность сделки и качество предоставляемых услуг обеспечивается стандартами Гильдии Риэлторов Москвы. ВАЖНО: • Если Вам понравилась квартира, но для ее покупки необходимо продать Вашу недвижимость, мы с удовольствием в этом Вам поможем.	211 712	https://www.cian.ru/sale/flat/296392717/
Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 1К2	50,20	Очень солнечная и светлая просторная двушка "под свой ремонт" С огромной лоджией на две комнаты 6м , на южную сторону и большой квадратной кухней. В квартире помимо коридора есть вместительный холл ~ 7 кв.м. Кухня с большим окном на восток. Из нее есть вход в кладовую. Перегородку можно убрать без согласования и расширить рабочую зону или вывести туда мойку. В квартире есть домофон, вмонтирована сигнализация (надо новый договор на обслуживание). Никто не прописан. Удобная транспортная доступность. Строится метро. До МКАДА 7 мин на авто. Остановка автобусов - напротив дома. Есть "городская" электричка, на ней до центра Садовое кольцо-м. Павелецкая (коричневая ветка) всего 30 мин! м. Варшавская (зелёная ветка) 8мин! м. Нагатинская (серая ветка и МЦК)12 мин! До МЦД (ст. Покровская на Чехов) 10 мин. У кого дачи на юге - очень удобно, т.к.два направления за город. Подольское и Каширское. До станции Бирюлево Товарная (на Ступино и Каширу) 10 мин пешком. Развитая инфраструктура. Храм, Бассейн, ледовый дворец с катком, торговые центры, детские студии, магазин-склад "Зелгрос" пешком 15 мин, современная поликлиника-стационар - в шаговой доступности. Дом - одноподъездная башня. При	213 147	https://www.cian.ru/sale/flat/312163726/

Адрес	Площадь кв. м	Информация об объекте	Рыночная стоимость за 1 кв.м.	Источник информации
		хорошем ремонте будет реально светлая и вместительная двушка, а с такой кухней - почти евротрешка. Риелторов просьба не беспокоить.		
Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковский проезд, 10К1	45,60	Предлагается к продаже 2-х комн. кв-ра в шаговой доступности от ст. Бирюлево-Товарная. Развитая инфраструктура. Все необходимое для комфортного проживания расположено вблизи дома. Чистый и ухоженный подъезд. Окна квартиры выходят в тихий зелёный двор. Общая площадь квартиры 45,6 (без учета лоджии) м2, комнаты изолированные 30,2 (13.3м2+17м2) м2, кухня 6,5 м2. Санузел раздельный, лоджия застеклена. Дом оборудован 2 пассажирскими лифтами, есть мусоропровод. В квартире никто не прописан. Свободная продажа. Возможна ипотека. Оперативный показ.	223 684	https://www.cian.ru/sale/flat/312260238/
Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 5К3	51,10	Номер в базе: 869731. Продается просторная 2-х комнатная квартира площадью 51.1 кв.м. на 12 этаже 17 этажного благоустроенного дома в районе Бирюлево Западное. Видовая квартира, требует ремонта. Развитая инфраструктура: образовательные учреждения: дет.сады, школы, лицеи, спортивно-оздоровительные центры; гастромакет, салоны красоты, фитнес клуб, кофейни и прочее. По документам :один взрослый собственник, прямая сделка,полная стоимость договора. Звоните,организую оперативный показ Код пользователя: 122042	221 135	https://www.cian.ru/sale/flat/311478382/
Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 14К1	51,4	Я собственник и агент по недвижимости! Квартира с двумя изолированными комнатами и просторной кухней. Обременений нет. Квартира юридически чистая. Полная стоимость в договоре. Один собственник более 10 лет. Легкая альтернатива. Парк поблизости.	215 953	https://www.cian.ru/sale/flat/314237892/

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: 211 712 – 223 684 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, право хозяйственного ведения, 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 Статриэлт¹¹.

¹¹<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.

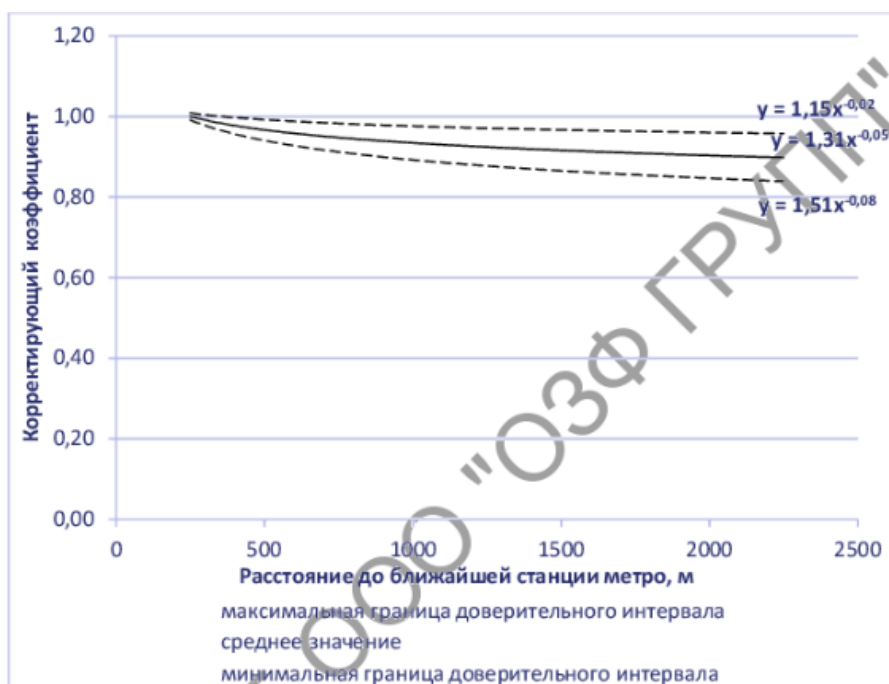


Рис. 40. Зависимость удельной цены квартир от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Москве. Доверительный интервал⁴⁵.

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 Статриелт¹².

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,

¹² <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 Статриелт¹³.

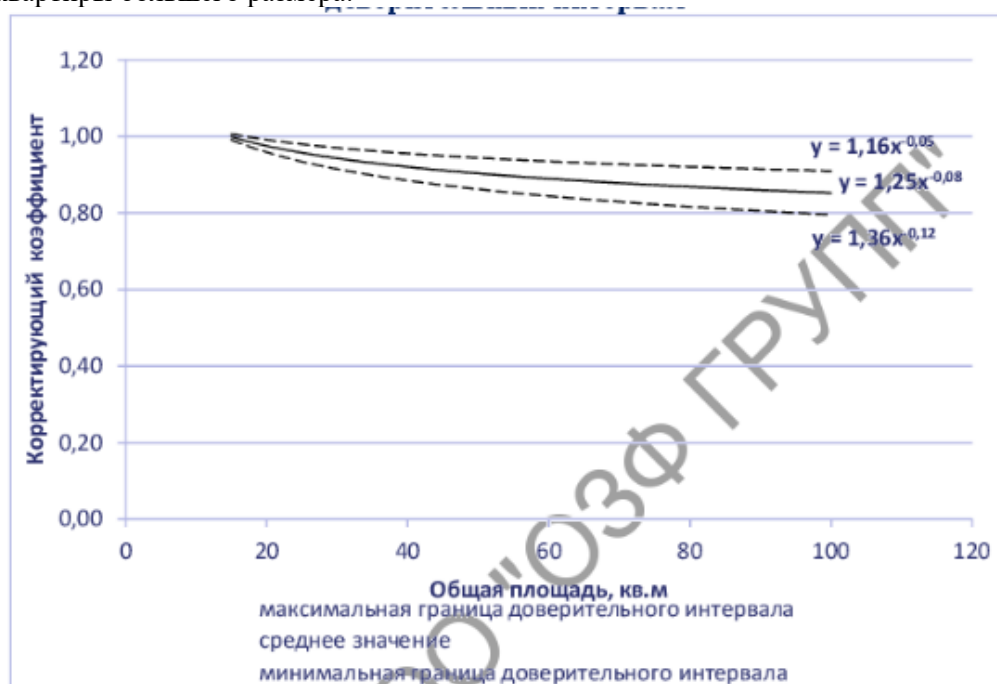
Таблица 22

№	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 квартире¹⁴.

¹³ <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>

¹⁴ <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.¹⁵

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.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-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 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96.
- ✓ 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: 211 712 – 223 684 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	Апрель 2025	Март 2025	Март 2025
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 8К1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 1К2	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковский проезд, 10К1
	Округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО
	Метро	Бирюлёво-Товарное	Бирюлёво-Товарное	Бирюлёво-Товарное
	Расстояние до метро, км	0,84	0,74	0,31
Физические характеристики	Площадь, кв. м	44,40	50,20	45,60
	Материал стен дома	Панельные	Панельные	Панельные
	Этажность дома	9,00	16,00	12,00
	Этаж расположения	3,00	9,00	9,00
	Тип квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры
	Лифт	Имеется	Имеется	Имеется
	Балкон или лоджия	Отсутствует	Имеется	Имеется
	Состояние и уровень отделки квартиры	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Другие характеристики (элементы),	Наличие мебели и техники, существенно	Без мебели	Без мебели	Без мебели

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
влияющие на стоимость	влияющих на стоимость			
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	9 400 000	10 700 000	10 200 000
	НДС	Не облагается	Не облагается	Не облагается
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	211 712	213 147	223 684
Источники информации	Интернет источник	https://www.cian.ru/sale/flat/296392717/	https://www.cian.ru/sale/flat/312163726/	https://www.cian.ru/sale/flat/312260238/
	Контактный телефон	т.: 7 964 782-33-01	т.: 7 980 447-15-72	т.: 7 968 492-78-08
Текст объявления		Код объекта: 946813. Продается 2-комнатная квартира с отличными документами! Комнаты изолированы. Окна пластиковые. Раздельный санузел. Высота потолков 2,64 м. Есть вся необходимая мебель и техника. Проведен капитальный ремонт фасада и подъезда. Дом окружен зелеными насаждениями. Рядом несколько детских и спортивных площадок, в 5 минутах пешком Школьный парк. Дом находится в отдалении от шумных дорог. В шаговой доступности школы, детские сады, образовательный комплекс "Столица". Близко расположены магазины Авосяка, Вкусвилл, Пятёрочка, в 10 минутах пешком расположен ТЦ "Южный полюс". До платформы Бирюлево Товарная 10 минут пешком; До станций метро Пражская, Покровское, Красный строитель 10-15 минут транспортом; Удобный выезд на МКАД, Харьковскую улицу и улицу Подольских Курсантов; Вокруг дома много парковочных мест. Первичные документы: 1 взрослый	Очень солнечная и светлая просторная двушка "под свой ремонт" С огромной лоджией на две комнаты 6м , на южную сторону и большой квадратной кухней. В квартире помимо коридора есть вместительный холл ~ 7 кв.м. Кухня с большим окном на восток. Из нее есть вход в кладовую. Перегородку можно убрать без согласования и расширить рабочую зону или вывести туда мойку. В квартире есть домофон, вмонтирована сигнализация (надо новый договор на обслуживание). Никто не прописан. Удобная транспортная доступность. Строится метро. До МКАДА 7 мин на авто. Остановка автобусов - напротив дома. Есть "городская" электричка, на ней до центра Садовое кольцо-м. Павелецкая (коричневая ветка) всего 30 мин! м. Варшавская (зелёная ветка) 8мин! м. Нагатинская (серая ветка и МЦК)12 мин! До МЦД (ст. Покровская на Чехов) 10 мин. У кого дачи на юге - очень удобно, т.к.два направления за город. Подольское и Каширское. До станции Бирюлево Товарная (на Ступино и Каширу) 10 мин пешком. Развитая инфраструктура. Храм, Бассейн, ледовый дворец с катком, торговые центры, детские студии, магазин-склад "Зелгрос" пешком 15 мин, современная поликлиника-стационар - в шаговой доступности. Дом - одноподъездная башня. При хорошем ремонте будет реально светлая и вместительная двушка, а с такой кухней - почти евротрешка. Риелторов просьба не беспокоить.	Предлагается к продаже 2-х комн. кв-ра в шаговой доступности от ст. Бирюлево-Товарная. Развитая инфраструктура. Все необходимое для комфортного проживания расположено вблизи дома. Чистый и ухоженный подъезд. Окна квартиры выходят в тихий зелёный двор. Общая площадь квартиры 45,6 (без учета лоджии) м2, комнаты изолированные 30,2 (13.3м2+17м2) м2, кухня 6,5 м2. Санузел раздельный, лоджия застеклена. Дом оборудован 2 пассажирскими лифтами, есть мусоропровод. В квартире никто не прописан. Свободная продажа. Возможна ипотека. Оперативный показ.

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		собственник с момента приватизации, 2006 г. Квартира без обременений, возможен любой источник финансирования по сделке. Оперативные показы; Бесплатное одобрение и получение ипотечного кредита; Специальные условия и преференции от ведущих банков-партнеров; Безопасность сделки и качество предоставляемых услуг обеспечивается стандартами Гильдии Риэлторов Москвы. ВАЖНО: • Если Вам понравилась квартира, но для ее покупки необходимо продать Вашу недвижимость, мы с удовольствием в этом Вам поможем.		
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

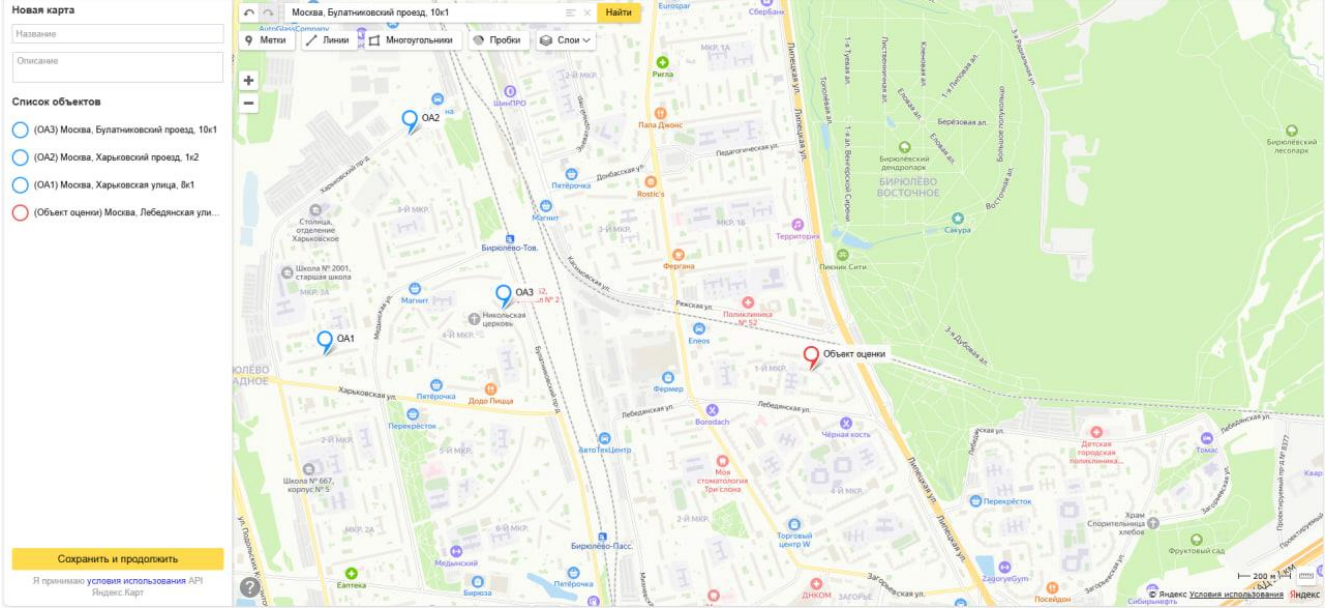


Рисунок 3 Расположение объектов-аналогов и Объекта оценки

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.		9 400 000	10 700 000	10 200 000
НДС			Не облагается	Не облагается	Не облагается
Площадь	кв. м	52,60	44,40	50,20	45,60
Цена за единицу площади	руб./кв. м		211 712	213 147	223 684
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		211 712	213 147	223 684
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		211 712	213 147	223 684
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		211 712	213 147	223 684
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		211 712	213 147	223 684
Условия рынка					
Время продажи		03.04.2025	Апрель 2025	Март 2025	Март 2025
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		211 712	213 147	223 684
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		201 126	202 490	212 500
Местоположение объекта					

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 8К1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 1К2	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковский проезд, 10К1
Округ		ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		201 126	202 490	212 500
Станция метро		Бирюлёво-Пассажирская, 1,43	Бирюлёво-Товарное	Бирюлёво-Товарное	Бирюлёво-Товарное
Расстояние до метро	км	1,43	0,84	0,74	0,31
Значение у		1,2868	1,3215	1,3299	1,3890
Корректировка	%		-2,60%	-3,20%	-7,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		195 897	196 010	196 775
Физические характеристики					
Материал стен дома		Панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		195 897	196 010	196 775
Наличие лифта		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		195 897	196 010	196 775
Тип квартиры		Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры	Полногабаритные квартиры
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		195 897	196 010	196 775
Площадь	кв. м	52,60	44,40	50,20	45,60
Значение у		0,9104	0,9228	0,9138	0,9209
Корректировка	%		-1,30%	-0,40%	-1,10%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		193 350	195 226	194 610
Площадь кухни	кв. м	8,70	6,00	11,00	6,50
Диапазон площади кухни	кв. м	7,5-10 кв. м	5 -7,5 кв. м	10-13 кв. м	5 -7,5 кв. м
Корректировка	%		4,00%	-2,00%	4,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		201 084	191 321	202 394
Количество этажей в доме		12,00	9	16	12
Этаж расположения		Последний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Корректировка	%		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		197 062	187 495	198 346
Наличие балкона		Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Корректировка	%		9,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		214 798	187 495	198 346
Наличие санузла		Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		214 798	187 495	198 346
Состояние дома		Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		182 578	159 371	198 346
Состояние и уровень отделки квартиры		Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Косметический ремонт или отделка с использованием устаревших материалов, требующая косметического ремонта
Корректировка	руб./кв. м		0,00%	16,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		182 578	184 870	198 346

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект Оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Использование					
Наиболее эффективное использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		182 578	184 870	198 346
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Наличие мебели и техники, существенно влияющих на стоимость		Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		182 578	184 870	198 346
Выводы					
Общая валовая коррекция			29,90	36,60	10,50
Весовой коэффициент			0,3058	0,2623	0,4318
Коэффициент вариации		5%			
Средневзвешенная рыночная стоимость (НДС не облагается)	руб./кв. м	189 970			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (НДС не облагается)	руб.	9 992 422			

Источник: расчет Оценщик

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 Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96	52,6	77:05:0010004:19157	9 992 000

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	9 992 000
Доходный подход	Не применялся

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

9 992 000 (Девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей¹⁶

¹⁶ 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 52,6 кв. м, с кадастровым номером: 77:05:0010004:19157, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Лебедянская, дом 21, квартира 96, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

9 992 000 (Девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей¹⁷



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

¹⁷ 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.