

ОТЧЕТ №99-1124-ОКЭФ-1-433/4

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки

Объект недвижимого имущества:
– квартиры в количестве 13 шт. общей площадью
564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по
адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

Дата оценки

«01» октября 2026 г.

Дата составления отчета

«01» октября 2026 г.

Заказчик

Фонд реновации

Москва, 2026

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором №99-1124-ОКЭФ-1 от 12.02.2025 г. (далее – Договор), оценщик ООО "Компания "Аудитор Столицы" (далее – Оценщик) определил рыночную стоимость права собственности на квартиры:

- квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15.

Оценка проведена по состоянию на «01» октября 2026 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №99-1124-ОКЭФ-1-433/4 от «01» октября 2026 г. (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал следующий вывод:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» октября 2026 г. составляет:

- квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15.

197 830 150

(Сто девяносто семь миллионов восемьсот тридцать тысяч сто пятьдесят) рублей,

в том числе:

Таблица 1. Результаты оценки квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Общая площадь квартиры, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб./кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	62	1	43,4	343 200	14 894 880
2	69	1	43,3	346 600	15 007 780
3	76	1	43,4	346 600	15 042 440
4	83	1	43,4	346 600	15 042 440
5	90	1	43,5	346 600	15 077 100
6	97	1	43,6	346 600	15 111 760
7	104	1	43,2	353 500	15 271 200
8	111	1	43,4	353 500	15 341 900
9	118	1	43,3	353 500	15 306 550
10	125	1	43,2	353 500	15 271 200
11	132	1	43,6	353 500	15 412 600
12	146	1	43,6	356 900	15 560 840
13	153	1	43,4	356 900	15 489 460
Итого:	-	-	564,3	-	197 830 150

Источник информации: рассчитано и составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Указанная итоговая стоимость определена с учетом всех налогов и сборов согласно действующему законодательству.

Генеральный директор ООО «КОМПАС»



Р. В. Золин

Оглавление

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
Часть 1 «Общие сведения»	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	6
1.3 Применяемые стандарты оценки	7
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.7 Основные этапы процесса оценки	11
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
1.9 Заявление о соответствии	12
Часть 2 «Описание Объекта оценки»	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.3 Имущественные права на Объект оценки	18
2.4 Фотографии Объекта оценки	19
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость»	21
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве	21
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
3.3 Обзор рынка жилой недвижимости Москвы. Итоги августа 2026 года	34
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	36
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости	39
3.6 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	46
3.7 Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта	46
3.8 Анализ наиболее эффективного использования	46
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»	49
4.1 Сравнительный подход	49
4.1.1 Разделение квартир по группам	51
4.1.2 Определение рыночной стоимости однокомнатных квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	52
4.1.3 Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	62
4.2 Доходный подход	63
4.3 Затратный подход	65
Часть 5 «Согласование результатов оценки»	66
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»	68
Часть 7 «Терминология, используемая в отчете»	69
Часть 8 «Перечень используемых материалов»	71
Приложение № 1	72
Приложение № 2	78
Приложение № 3	103

Часть 1 «Общие сведения»**1.1 Основные факты и выводы****Таблица 2. Основные факты и выводы**

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №99-1124-ОКЭФ-1-433/4
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №433 от «30» сентября 2026 г. к Договору №99-1124-ОКЭФ-1 на оказание услуг по оценке от «12» февраля 2025
Краткое описание Объекта оценки	Объект недвижимого имущества: – квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Московского фонда реновации жилой застройки (ИНН: 7703434808, ОГРН:1177700018319 от 11.10.2017 г.; дата регистрации: 11.10.2017 г.)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объектов оценки для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации программы реновации
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ¹	Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению (предполагаемому использованию)
Дата оценки	«01» октября 2026 г.
Дата осмотра	«01» октября 2026 г.
Срок проведения оценки	«30» сентября 2026 г. – «01» октября 2026 г.
Дата составления Отчета	«01» октября 2026 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	197 830 150
Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений	
Рыночная стоимость, руб.	197 830 150

Источник информации: рассчитано и составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «01» октября 2026 г., с учетом округлений и допущений составляет²:

- квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15.

197 830 150

(Сто девяносто семь миллионов восемьсот тридцать тысяч сто пятьдесят) рублей,

¹ Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

² Указанная итоговая стоимость определена с учетом всех налогов и сборов согласно действующему законодательству.

в том числе:

Таблица 3. Результаты оценки квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Общая площадь квартиры, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб./кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	62	1	43,4	343 200	14 894 880
2	69	1	43,3	346 600	15 007 780
3	76	1	43,4	346 600	15 042 440
4	83	1	43,4	346 600	15 042 440
5	90	1	43,5	346 600	15 077 100
6	97	1	43,6	346 600	15 111 760
7	104	1	43,2	353 500	15 271 200
8	111	1	43,4	353 500	15 341 900
9	118	1	43,3	353 500	15 306 550
10	125	1	43,2	353 500	15 271 200
11	132	1	43,6	353 500	15 412 600
12	146	1	43,6	356 900	15 560 840
13	153	1	43,4	356 900	15 489 460
Итого:	-	-	564,3	-	197 830 150

Источник информации: рассчитано и составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Генеральный директор ООО «КОМПАС»



Р. В. Золин

Оценщик

Р. В. Золин

1.2 Задание на оценку

На основании Задания на оценку №433 от «30» сентября 2026 г. к Договору на оказание услуг по оценке №99-1124-ОКЭФ-1 от «12» февраля 2025 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 4. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Объект недвижимого имущества: – квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15
Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей	13 квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15, в том числе • 1-комнатных квартир – 13 шт.
Правообладатель	Право собственности Московского фонда реновации жилой застройки (ИНН: 7703434808, ОГРН:1177700018319 от 11.10.2017 г.; дата регистрации: 11.10.2017 г.)
Права, учитываемые при проведении оценки. Ограничения (обременения) прав, учитываемые при проведении оценки	Расчет рыночной стоимости производится исходя из права собственности. Обременений прав не обнаружено
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности
Вид определяемой стоимости объекта оценки (предпосылки стоимости)	Рыночная в предпосылке о текущем использовании
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Дата оценки	«01» октября 2026 г.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика)	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Наименование	Описание
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не требуется
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. В соответствии с заданием на оценку стоимость объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, а также Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 5. Применяемые стандарты оценки

Наименование	Описание
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 г.
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	
Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СОЮЗ»	Утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», Протокол от 21.01.2020 г.

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
- В настоящем отчете для расчета корректировки на торг использованы данные электронного справочника «АФОС Справочник: оценка и экспертиза» (автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К.), опубликованного на сайте <https://cepes-invest.com/manual>. Согласно информации, размещенной в источнике "Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.". В связи с тем, что новый справочник на дату оценки не издавался, оценщик принял решение считать использование указанного источника обоснованным и допустимым.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки
- Заказчиком не были предоставлены правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы на объект оценки. Оценка производилась на основании Задания на оценку и данных Росреестра о виде права на объект оценки, а также качественных и количественных характеристиках.
- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных в процессе подготовки Отчета. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете.

1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Таблица 6. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Полное наименование	Московский фонд реновации жилой застройки
Сокращенное наименование	Фонд реновации
Адрес (место нахождения) юридического лица	109012, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, д. 13
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1177700018319
Дата присвоения ОГРН	11.10.2017 г.
Дата регистрации	11.10.2017 г.
ИНН	7703434808
КПП	771001001
Банковские реквизиты	Департамент финансов города Москвы (Фонд реновации л/с 4780668000452331), р/с 40102810545370000003 в ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы» по данным Заказчика

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Золин Роман Владимирович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке №772404110040; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043157-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 16.08.2024 г. по 16.08.2027 г.
Информация о членстве в СРОО	Действующий член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ». (ИНН 4205113531, ОГРН 1064200005198 от 05.09.2006), регистрационный номер № 1366 от 02.03.2021 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «СОЮЗ» от 04.06.2024, регистрационный номер № С-1123
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис №1152/2026/СП134/765, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 14.01.2026 г., срок действия полиса: с 01.02.2026 г. по 31.01.2027 г.
Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Аудитор Столицы» (ООО «КОМПАС»)
ОГРН	1117746128268
Дата присвоения ОГРН	22.02.2011 г.

Наименование	Описание
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	123056, г. Москва, Зоологическая, дом 30, строение 2, помещение 1
Место нахождения оценщика	123056, г. Москва, Зоологическая, дом 30, строение 2, помещение 1
Контактная информация юридического лица	Тел.: +7 (495) 369-52-63
Контактная информация оценщика	Тел.: +7 (495) 369-52-63 Почтовый адрес: 123056, г. Москва, Зоологическая, дом 30, строение 2, помещение 1 Адрес электронной почты: kompas@auditorst.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Компания «Аудитор Столицы»	Гражданская ответственность ООО «Компания «Аудитор Столицы» застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», полис №250005-035-000059 от 29.04.2026 г., срок действия с 16.05.2026 г. по 15.05.2027 г, страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	См. п. 1.8
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

1.6 Определение вида оцениваемой стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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.

1.7 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 8. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу, представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Таблица 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право собственности Московского фонда реновации жилой застройки (ИНН: 7703434808, ОГРН:1177700018319 от 11.10.2017 г.; дата регистрации: 11.10.2017 г.)	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрированы	Проведено

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Компания «Аудитор Столицы». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Компания «Аудитор Столицы». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами и Правилами Ассоциации СРОО «СОЮЗ».

Часть 2 «Описание Объекта оценки»

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Технический паспорт здания (строения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15, от 03.12.2025 г.

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
2. Сайты агентств недвижимости г. Москвы, указанные в тексте настоящего Отчета;
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.
5. Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов:

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200);
4. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Объект оценки расположен в г. Москве, в Юго-Восточном административном округе (ЮВАО), район – Рязанский, по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15.

Местоположение объекта оценки³

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на территории г. Москвы. Карта

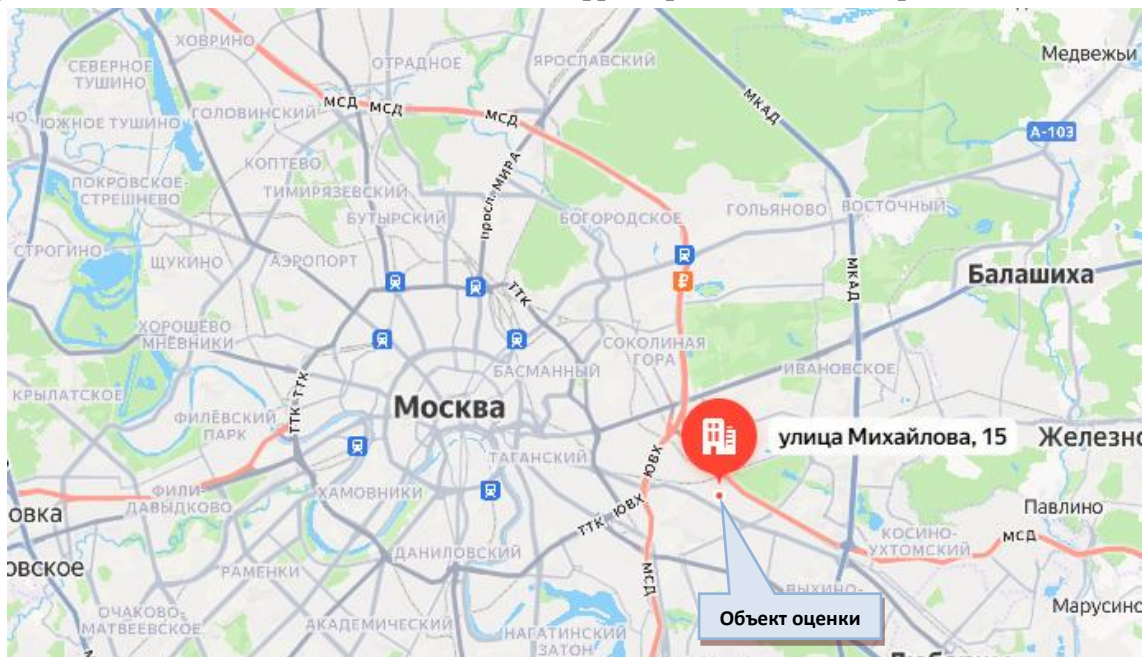
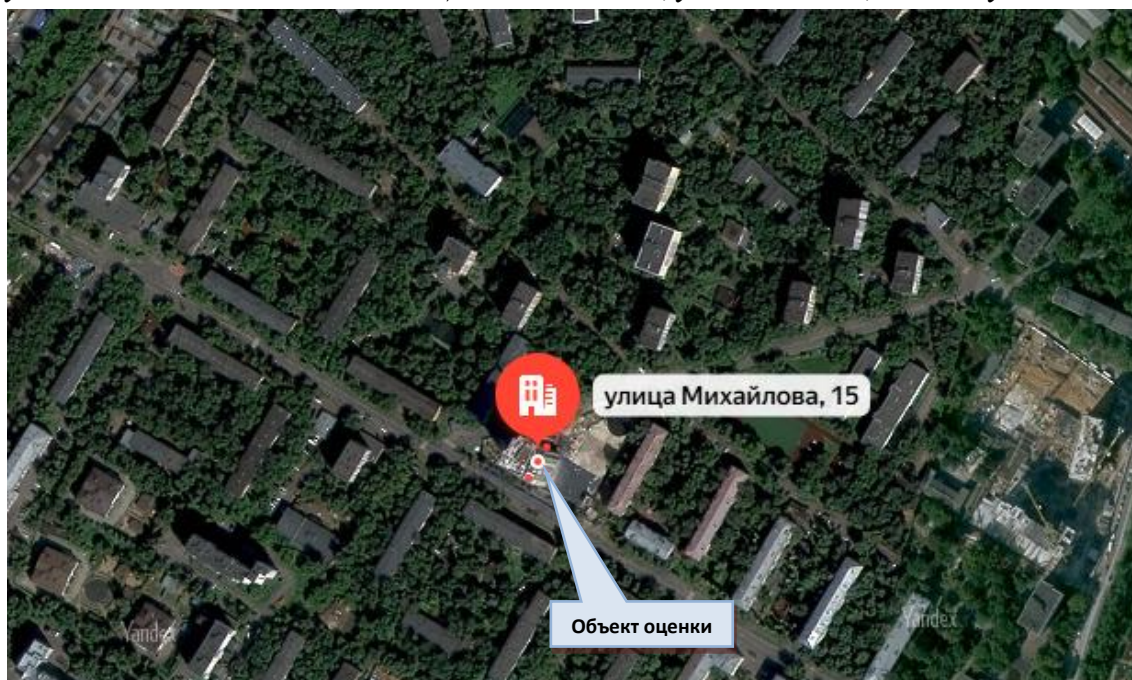


Рисунок 2. Расположение объекта оценки – г. Москва, ул. Михайлова, д. 15. Спутник



³ Местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 10. Общие характеристики местоположения

Наименование показателя	Значение
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15
Административный округ	ЮВАО
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД
Район/поселение	Рязанский
Ближайшая станция метро	Стахановская
Удаленность от станции метро	от 11 до 15 минут пешком
Расположение относительно основных магистралей	Здание расположено на первой линии, в непосредственной близости от крупных магистралей – Рязанский проспект, СВХ
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется застройкой жилыми зданиями
Плотность застройки	Средняя
Характеристика доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей автомобильной доступностью (подъезд к объекту оценки может быть осуществлен с ул. Михайлова) и пешеходной доступностью – в пешей доступности от метро Стахановская

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки⁴

Таблица 11. Общая характеристика жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	Жилое
Кадастровый номер	77:04:0002007:22782
Кадастровая стоимость, руб.	5 555 502 412,82
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Этажность	1-24 подземных, тех. этаж, кровля, техподполье
Общая площадь, кв. м	12 480,8
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	161
Год постройки здания	2025
Материал стен	Монолитные
Физический износ, %	0,67%
Класс жилья	Комфорт-класс ⁵
Коммуникации	Все центральные
Благоустройство придомовой территории	Благоустроенная
Инженерно-техническое состояние здания	Хорошее
Наличие лифтов	Есть
Дополнительная информация	-

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки; Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

⁴ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁵ Классификация жилой недвижимости приведена в разделе 3.2. настоящего Отчета

Таблица 12. Определение физического износа здания

Физические характеристики здания	Величина
Адрес	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15
Год постройки	2025
Срок службы, лет ⁶	150
Текущий год	2026
Фактический возраст здания, лет	2026-2025=1
Физический износ здания, % ⁷	$1/150 \cdot 100\% = 0,67\%$

Источник: анализ и расчет, проведенный Оценщиком

Данные о количественных и качественных характеристиках квартир сведены в таблице ниже.

⁶ <http://docs.cntd.ru/document/871001224>

⁷ Физический износ здания рассчитывался методом остатка срока жизни.

Таблица 13. Общая характеристика оцениваемых квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

№ п/п	Тип объекта	Назначение объекта	Кадастровый номер	Номер квартиры	Этаж расположения	Кол-во комнат, шт.	Общая площадь (с учетом балкона), кв. м	Общая площадь (без учета лоджий, балконов, веранд и террас), кв.м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Тип санузла	Состояние внутренней отделки
1	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22993	62	10	1	44,9	43,4	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
2	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:23001	69	11	1	44,8	43,3	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
3	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:23008	76	12	1	44,9	43,4	22,5	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
4	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:23016	83	13	1	44,9	43,4	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
5	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:23024	90	14	1	45,0	43,5	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
6	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:23031	97	15	1	45,1	43,6	22,8	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
7	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22789	104	16	1	44,7	43,2	22,4	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
8	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22797	111	17	1	44,9	43,4	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
9	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22804	118	18	1	44,8	43,3	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
10	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22812	125	19	1	44,7	43,2	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
11	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22820	132	20	1	45,1	43,6	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
12	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22835	146	22	1	45,1	43,6	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*
13	Встроенное помещение	Жилая квартира	77:04:0002007:22843	153	23	1	44,9	43,4	22,6	Совмещенный	Улучшенная (повышенная) отделка*

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

* Улучшенная (повышенная) отделка (Полы – ламинат, плитка, проемы – пластиковые окна, стеновые покрытия – обои)

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что на дату оценки объекты не используются.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

На основании предоставленной информации можно сделать вывод, что в отношении объекта оценки не зарегистрированы ограничения (обременения).

2.3 Имущественные права на Объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Имущественные права на объект оценки: право собственности Московского фонда реновации жилой застройки (ИНН: 7703434808, ОГРН:1177700018319 от 11.10.2017 г.; дата регистрации: 11.10.2017 г.).

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 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 пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права. Документ утратил силу на 01.01.2017 г.

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступ. в силу с 01.01.2017):

«1. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

2. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки».

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объект недвижимого имущества.

2.4 Фотографии Объекта оценки

Идентификация объекта оценки проводилась на основании предоставленной Заказчиком информации и фотографии.

г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

Фотография 1. Фасад здания



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 2. Табличка с номером дома



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 3. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 4. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 5. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 6. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 7. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Фотография 8. Внутренние помещения
однокомнатной квартиры



Источник: данные визуального осмотра

Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость»

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Москве

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁸

Восьмые выборы президента Российской Федерации прошли с 15 по 17 марта 2024 года. Президент страны избран на шесть лет, то есть до 7 мая 2030 года. Владимир Путин набрал рекордное для российских президентских выборов абсолютное и относительное число голосов (более 76 млн голосов и 87,28 % при рекордной явке 77,49 %). Сохранение Владимиром Путиным поста президента прогнозировалось изначально: согласно социологическим опросам, он имеет широкую поддержку населения, экономическая ситуация в стране стабильна, а выборы в РФ в значительной мере контролируются правящими кругами.

Экономическая ситуация в России перед выборами была стабильной, что являлось важным благоприятным фактором для действующей власти. Помимо подорожания некоторых импортных товаров, в экономическом плане в 2022—2023 годах для большинства россиян мало что изменилось. Предсказывавшийся экспертами после введенных в 2022 году масштабных западных санкций крах экономики не случился. Рецессия 2022 года оказалась менее серьезной, чем ожидалось, продлилась недолго и сменилась ростом. Наблюдался рост зарплат, измеряемый двузначными числами процентов, особенно у людей с самыми низкими доходами. Уровень бедности в стране снизился до исторического минимума.

В 2023 году экономический рост в России составил более 3 %, к марту 2024 года безработица находилась на рекордно низком уровне. Экономический рост поддерживался значительно возросшими государственными расходами, которые обеспечиваются сохранением доходов от продажи нефти и газа, экспортные потоки которых были переориентированы на азиатские страны. Продукция западных компаний, ушедших из России, была замещена поставками через параллельный импорт либо китайскими товарами.

По оценке агентства Bloomberg, Россия за 20 лет нахождения Путина у власти смогла частично восстановить геополитическое влияние Советского Союза, располагая при этом скромными финансовыми средствами. В частности, Путин укрепил связи с КНР, присоединил Крым, изменил ход войны в Сирии и сделал Россию ключевым игроком на Ближнем Востоке, а также заключил крупные оружейные и нефтяные контракты с ключевым американским союзником — Саудовской Аравией. Россия также впервые за 20 лет начала расширять своё влияние в Африке.

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В условиях сложившейся экономической неопределенности и слабого рубля, но по инерции прошлых лет, сохраняется спрос на высоколиквидные качественные небольшие объекты недвижимости. Востребованы земельные участки на территориях с высокой плотностью застройки, развитой инженерной и транспортной инфраструктурой, высоким кадровым потенциалом, высокой обеспеченностью источниками энергии.

⁸ Источник информации: составлено на основании [https://ru.wikipedia.org/wiki/Президентские_выборы_в_России_\(2024\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Президентские_выборы_в_России_(2024))

Сохраняется интенсивность застройки городской и поселковых территорий многоэтажными жилыми зданиями, торговой и офисной недвижимостью, сохраняется потребность расширения черты поселений. Развиваются областные центры и пригородные территории, ведется строительство и реконструкция объектов, связанных с развивающимися отраслями экономики, строятся коммунальные объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, ведется новое строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

В целом рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

Можно сделать вывод, что текущую политическую ситуацию в стране можно признать нестабильной, однако существенного негативного влияния на рынок недвижимости она не оказывает.

Влияние политической обстановки в Москве на рынок оцениваемого объекта⁹

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а также муниципальным образованием.

Выборы мэра состоялись в Москве 10 сентября 2023 года в единый день голосования. Мэр города Москвы Сергей Семёнович Собянин победил на выборах с результатом в 76,39% голосов, был переизбран на 5 лет и стал первым мэром Москвы, избранным на третий срок.

Рейтинги доверия изначально свидетельствовали о существенном электоральном преимуществе Сергея Собянина еще на старте кампании, утверждает политтехнолог, председатель правления Фонда развития гражданского общества Константин Костин. Мэру и его команде удастся сохранить стабильную ситуацию в городе, обеспечивая привычный высокий уровень жизни москвичам, эффективно реализовывать новые масштабные инфраструктурные проекты.

Сергей Собянин последовательно реализовывает программу развития Москвы: это и сервисность, и технологичность, и удобный и безопасный город для каждого. Начиная с периода пандемии и сейчас, в условиях санкций, мэр и его команда обеспечивают поддержку столичному бизнесу и московским предприятиям. Основная причина того, что поддержка Сергея Собянина горожанами возросла, — в том, что город за последние годы действительно динамично меняется к лучшему.

Это ощущается практически во всех сферах городского хозяйства и жизни. Так, одной из застарелых, унаследованных от советского градостроительства «болезней» жилого фонда столицы было обилие морально устаревших и обветшавших жилых домов первого периода индустриального домостроения — знаменитых «хрущоб», замена которых требовала таких же, как 70 лет назад, «большевистских темпов» строительства и соответствующих средств. Они были найдены благодаря внедрению правового и организационного механизма реновации жилого фонда, разработанного в 2017 году и ставшего модельным для всей России.

⁹ Источник информации: составлено на основании

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборы_мэра_Москвы_\(2023\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборы_мэра_Москвы_(2023)),

<https://www.mk.ru/moscow/2023/09/11/pobeda-sergeya-sobyanina-stala-zakonomernym-itogom-ego-raboty.html>

Постсоветским к началу работы команды Сергея Собянина был и московский транспорт: заложенные в нем принципы были адекватны второй половине XX века, но не середине XXI столетия, инфраструктура постепенно ветшала и не могла быть обновлена косметическими средствами. И здесь системный подход, и грамотная организация дела позволили за несколько лет построить десятки километров линий метро (самый крупный проект — Большая кольцевая линия, которая стала рекордным метрокольцом в мире), вернуть в городскую среду Московское центральное кольцо (МЦК), по которому было открыто пассажирское движение. Современный подвижной состав, станции и тактовое движение, а также интеграция в городскую тарифную систему сделали Московские центральные диаметры (МЦД) хребтом нового транспортного каркаса — рассчитанного уже на 30-миллионную Московскую агломерацию будущего.

Новой при нынешней управляющей команде стала городская среда по всей Москве, а особенно в центре города. Современные пешеходные зоны, парки и скверы, возможности для мультимобильности горожан, сеть новых общественных пространств (от реконструированных кинотеатров до реорганизованных библиотек) — на базе деградировавшей к началу 2010-х годов постсоветской Москвы удалось построить один из наиболее современных мировых мегаполисов 2020-х годов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор социально-экономической обстановки в РФ¹⁰

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-июле 2026 г. - 100,1%.

Индекс промышленного производства в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-июле 2026 г. - 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-июле 2026 г. - 99,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-июле 2026 г. - 100,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-июле 2026 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2026 г. - 96,8%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2026 г. составил 1 790,5 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2026 г. — 9 284,3 млрд рублей, или 96,1%.

¹⁰ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2026.pdf>

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели

	<i>I полугодие 2026 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2025 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		100,6 ¹⁾	101,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 220,6	90,1	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	108,7 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

Жилищное строительство. В июле 2026 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 35,9 тыс. жилых домов. Всего построено 99,4 тыс. новых квартир.

В январе-июле 2026 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 230,7 тыс. жилых домов. Всего построено 616,6 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 31,4 млн кв. метров, или 61,9% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2026 года.

Оборот розничной торговли в июле 2026 г. составил 6 037,4 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2026 г. - 38 335,4 млрд рублей, или 105,4%.

В июле 2026 г. оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9% (в июле 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).

В июле 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров - 53,2% (в июле 2025 г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июле 2026 г. составил 13 945,8 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,3% оборота оптовой торговли.

В июле 2026 г. оборот оптовой торговли на 77,2% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2025 г. - на 77,0%), оборот которых составил 10 769,1 млрд рублей, или 100,6% (в сопоставимых ценах) к июлю 2025 года.

В июле 2026 г. зарегистрировано 11,4 тыс. организаций (в июле 2025 г. - 16,1 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 32,1 тыс. (в июле 2025 г. - 23,9 тыс. организаций).

В июле 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 101,3%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2026 г. составил 100,4%, с начала года - 103,8% (в июле 2025 г. - 100,3%, с начала года - 104,0%).

В июле 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июле 2025 г. - снизились на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в июле 2026 г. увеличились на 1,3% (в июле 2025 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в июле 2026 г. выросли на 0,1% (в июле 2025 г. - на 2,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2026 г. составила 27 125,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июля 2026 г. составила 40 284,4 рубля и за месяц выросла на 0,2% (с начала года - на 4,8%), в Санкт-Петербурге - 31 213,4 рубля и за месяц увеличилась на 0,5% (с начала года - на 4,6%).

Таблица 15. Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2026 г.	В % к		Январь июль 2026 г. в % к январю июлю 2025 г.	Справочно		
		июлю 2025 г.	июню 2026 г.		Июль 2025 г. в % к		январь- июль 2025 г. в % к январю июлю 2024 г.
					июлю 2024 г.	июню 2025 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,8	103,0	100,1	100,7	104,0	101,2
Индекс промышленного производства		100,4	101,4	100,1	100,8 ⁴⁾	101,7 ⁴⁾	101,0 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	985,1	95,9	180,8	98,4	99,5	183,0	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,9	105,7	100,7	85,0	86,2	99,1	96,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,1	102,1	102,3	99,7	98,4	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	106,5	100,6	100,3	95,1	98,8	98,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	6 037,4	105,3	103,3	105,4	105,2	105,4	103,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,8	102,0	99,9	102,4	102,5	99,8	103,0
Индекс потребительских цен		106,0	100,5	105,8	110,8	100,6	109,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,6	97,5	102,8	99,7	100,9	103,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	104,8	101,5	97,5	88,5	99,1	85,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	101,0	99,8	104,8	82,3	102,7	73,7
4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).							

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 85,8%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,2%.

В июне 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,3%, в том числе в растениеводстве - 98,4%, в животноводстве - 101,8%.

В июле 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 102,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 104,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,3%.

Доходы федерального бюджета в I полугодии 2026 г. составили 46,0% от прогнозируемого на 2026 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов" от 28.11.2025 № 426-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в I полугодии 2026 г. составили 54,2% от уточненной бюджетной росписи на 2026 год.

Дефицит федерального бюджета в I полугодии 2026 г. сложился в сумме 5 865,4 млрд рублей.

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации¹⁾ (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 июля 2026 г. составила 3 715,4 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 375,8 млрд рублей.

В I полугодии 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 11 696,2 млрд рублей (42,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17 058,0 млрд рублей, 21,5 тыс. организаций - убыток на сумму 5 361,8 млрд рублей).

В I полугодии 2026 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,1 процентного пункта и составила 33,5%.

На конец июня 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 311 996,1 млрд рублей, из нее просроченная - 6 915,6 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. - 2,4%, на конец мая 2026 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июня 2026 г., по оперативным данным, составила 155 218,2 млрд рублей, из нее просроченная - 6 426,7 млрд рублей, или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июня 2025 г. - 4,7%, на конец мая 2026 г. — 4,7%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец июня 2026 г., по оперативным данным, составила 156 777,9 млрд рублей, в том числе просроченная - 488,9 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июня 2025 г. 0,3% и на конец мая 2026 г. - 0,3%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июня 2026 г., по оперативным данным, составила 135 473,3 млрд рублей, из нее просроченная - 8 840,9 млрд рублей, или 6,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июня 2025 г. - 6,1%, на конец мая 2026 г. - 6,7%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 июля 2026 г. составил 134 848,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июля 2025 г. на 13,2%, по сравнению с 1 июня 2026 г. - на 0,9% при увеличении потребительских цен на 6,0% и на 0,9% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 августа 2026 г. составило 358 единиц и увеличилось по сравнению с 1 августа 2025 г. на 6 организаций, уменьшилось по сравнению с 1 июля 2026 г. - на 1 организацию.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 июля 2026 г. составил 153 904,5 млрд рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 июля 2026 г. составил 251,5 млрд рублей (1,2% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 июля 2025 г. в 1,7 раза; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 249,1 млрд рублей (1,2% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно в 1,7 раза.

С 27 июля 2026 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 14,00% годовых. (с 22 июня 2026 г. действовала ставка 14,25% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 июля 2026 г. составил 136 858,0 млрд рублей.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 августа 2026 г. составили 720,3 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 августа 2025 г. на 5,7%, по сравнению с 1 июля 2026 г. сократились на 0,01%.

Таблица 16. Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2026 г.	В % к июню 2025 г.	I полугодие 2026 г. в % к I полугодию 2025 г.	Справочно	
				июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	114 743	109,6	112,7	115,0	114,5
реальная		103,4	106,5	105,1	104,1

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2026 г. составила 114 743 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 9,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2026 г. составила 2 039 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 31,8 млн рублей (на 1,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец июля 2026 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2026 г., приходится 872,4 млн рублей (42,8%), в 2025 г. - 859,4 млн рублей (42,1%), в 2024 г. и ранее - 307,1 млн рублей (15,1%).

На конец июля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 33 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 15 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, образовалась - в 5 субъектах, выросла - в 25 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец июля 2026 г. составила 34,5 млн рублей, или 1,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 82,5% приходилось на федеральный бюджет, 17,5% - местные бюджеты, задолженность из бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала.

На конец июля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 79 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за июль 2026 г. снизилась на 40,4 млн рублей (2,0%) и на конец июля 2026 г. составила 2 004 млн рублей, или 98,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В июле 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 402 рубля и по сравнению с июлем 2025 г. увеличился на 8,3%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2026 г. составила 76,4 млн человек, из них 74,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2026 г. составил 61,5%.

Среди занятых доля женщин в июле составила 49,1%. Уровень занятости сельских жителей (56,3%) ниже уровня занятости городских жителей (63,2%).

Безработица. В июле 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2026 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу июля 2026 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

О социально-экономическом положении в г. Москве¹¹

Индекс промышленного производства в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,3%.

¹¹ Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>

Таблица 17. Основные экономические и социальные показатели Москвы

	Июль 2026 г.	В % к		Январь- июль 2026 г. в % к январю- июлю 2025 г.	Справочно:		Январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.
		июню 2025 г.	июлю 2025 г.		июль 2025 г. в % к		
					июню 2026 г.	июлю 2025 г.	
Индекс промышленного производства, %	х	91,4	96,3	108,6	101,4	102,9	103,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей:	1 111 582,5	95,9	99,1	110,6	105,7	101,7	101,5
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	524,3	90,3	204,1	117,7	71,7	50,6	125,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	699 194,6	97,8	110,3	108,0	99,3	100,1	103,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	435 350,8	101,6	100,9	101,5	102,4	101,2	102,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,0	104,4	104,9	100,6	107,0	108,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	102,9	116,3	108,3	102,6	97,5	102,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 413	100,8	104,2	99,1	99,1	61,6	60,9

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2026 г. составил 272 241,5 млн рублей или 112,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 114,1% к июню 2026 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июле 2026 г. составил 1 391 205,9 млн рублей или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в июле 2026 г. 136 804,8 млн рублей или 114,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-июле 2026 г. выполнено работ и услуг на 689 052,3 млн рублей или 102,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В июле 2026 г. организациями-застройщиками возведено 23 жилых дома. Населением построено 67 жилых домов. Всего построено 9 470 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 524,3 тыс. кв. м.

В июле 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,2 тыс. кв. метров или 2,1% от общего объема жилья, введенного в июле 2026 г.

В январе-июле 2026 г. организациями-застройщиками возведено 148 жилых зданий. Населением построено 1 077 жилых домов. Всего построено 62 130 новых квартир общей площадью жилых помещений 3 324,4 тыс. кв. метров.

В январе-июле 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 171,3 тыс. кв. метров или 5,2% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2026 года.

В июле 2026 года зарегистрировано 3,8 тыс. организаций (в июле 2025 г. – 5,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,1 тыс. (в июле 2025 г. – 8,2 тыс. организаций).

Таблица 18. Основные экономические и социальные показатели Москвы

	Июнь 2026 г.	В % к		Январь июнь 2026 г. в % к январю июню 2025 г.	Справочно		
		маю 2026 г.	июню 2025 г.		июнь 2025 г. в % к		Январь июнь 2025 г. в % к январю июню 2024 г.
					маю 2025 г.	июню 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	3 465 027,4	х	х	100,1	х	х	100,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	193 336,7	104,6	106,0	114,0	105,1	113,2	111,6
реальная	х	104,0	100,9	108,6	104,8	105,3	102,6
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	565 894,3	107,0	59,6	92,5	218,1	269,3	89,5

¹⁾ Данные за январь-июль 2026 г., январь-июль 2026 г. к январю-июню 2025 г., январь-июль 2025 г. к январю-июню 2024 г.

В январе-июле 2026 г. по сравнению с январем-июлем 2025 г. индекс потребительских цен составил 104,9%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,7%, услуги – 109,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в июле 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце июля 2026 г. составила 40 284,41 рубля, и увеличилась по сравнению с июнем на 0,2%, с декабрем 2025 г. на 4,8%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2026 г. составила 9 697,65 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с июнем 2026 г. на 0,4%, с декабрем 2025 г. увеличилась на 10,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июле 2026 г. относительно января-июля 2025 г. составил 108,3%, в обрабатывающих производствах – 107,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 116,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,2%.

В январе-июле 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 114,4% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 108,8%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 123,4%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 109,7%.

В январе-июне 2026 г. по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 3 599,1 млрд рублей (10,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 596,0 млрд рублей, 5,4 тыс. организаций – убыток на сумму 1 996,9 млрд рублей).

На конец июня 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 133 034,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 991,5 млрд рублей или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 2,3%, на конец мая 2026 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 70 628,8 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 821,1 млрд рублей или 4,0% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 4,4%, на конец мая 2026 г. – 5,1%).

Дебиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 52 531,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 658,7 млрд рублей или 7,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец июня 2025 г. – 6,2%, на конец мая 2026 г. – 7,1%).

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-июне 2026 г., по оперативным данным, составила 196 860,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2025 г. на 14,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июне 2026 г. составила 108,6% к уровню января-июня 2025 г.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2026 г. составила 170 710 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 105 393 тыс. рублей (на 161,4 %).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2026 года составила 7 365,6 тыс. человек, в их числе 7 265,3 тыс. человек или 98,6% были заняты в экономике, и 100,3 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2026 г. составила 18 274 человека, из них 11 413 человек имели статус безработного, из них 9 298 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 19. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок жилой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Классификация объектов первичной жилой недвижимости г. Москвы составлена специалистами Аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet ([http://www.stmichael.ru/upload/ Analytics_2016.pdf](http://www.stmichael.ru/upload/Analytics_2016.pdf)) и представлена в таблице ниже.

Таблица 20. Классификация объектов первичной жилой недвижимости г. Москвы

Категории	Классы				
	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элита
Местоположение	Любое	Любое	Преимущественно престижные районы с хорошей транспортной доступностью до центра города	ЦАО	ЦАО (в основном, в пределах СК, а также в районах за пределами СК как Хамовники, Пресненский и т.п.)
Архитектурное решение	Нет требований	Нет требований	Индивидуальный архитектурный проект	Индивидуальный архитектурный проект. Возможно привлечение именитых архитекторов	Уникальный архитектурный проект
Материал строительства	Типовая панель, простой монолит	Европейская панель, монолит	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич
Проектные решения	Готовые типовые планировочные решения	Готовые планировочные решения	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу
Высота потолков	до 2,7 м	не ниже 2,7 м	2,7–3,2 м	Более 3 м	Более 3,2 м
Площади квартир	Средняя площадь квартиры в проекте: 40-50 кв. м Минимальная площадь квартир 28 кв. м (панель)	Средняя площадь квартиры в проекте: 45-55 кв. м. Минимальная площадь квартир от 28 кв. м (панель), от 20 кв. м студии в инд. проекте	Средняя площадь квартиры в проекте: 65-75 кв. м Минимальная площадь квартир от 38 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 75-85 кв. м Минимальная площадь квартир от 45 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 90-120 кв. м Минимальная площадь квартир от 50 кв. м
Количество квартир на площадке	Не ограничено	Не ограничено	Не более 6	Не более 4	Не более 4. Для пентхаусов желательно не более 2
Техническое оснащение	Обязательно – естественная вентиляция, желательно приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей, либо недорогие модели иностранных производителей	Обязательно – естественная вентиляция, желательно приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей, либо недорогие модели иностранных производителей	Современные системы вентиляции, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование – чаще сплит-системы (имеются предусмотренные места для расположения наружных блоков). Возможно центральное кондиционирование	Современные системы вентиляции и кондиционирования, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Система «умный дом»	Самые современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование иностранных производителей, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды, «умный дом» и т.д.
Территория дома (внутренний двор)	Чаще не огороженная, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	В основном огорожена, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с дорогостоящими ландшафтными работами
Наличие парковки (в т. ч. подземной)	Не обязательно	Наземный паркинг, реже подземный	Обязательное наличие наземной и подземной парковки	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения
Количество парковочных мест	Не менее 0,5 м/м на квартиру	Не менее 0,7 м/м на квартиру	Не менее 0,8-1,0 м/м на квартиру	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Не менее 2 м/м. Желательно 2-3 машиноместа на квартиру
Охрана/организация безопасности	Нет требований/Желательно консьерж или домофон	Нет требований/ Желательно консьерж или домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая охрана, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание
Предоставляемые услуги	Нет требований	Нет требований	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба, ресепшн, обслуживающий персонал

На основании предоставленных данных, изучения документов, анализа местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости и представляет собой квартиры в новостройке комфорт-класса.

3.3 Обзор рынка жилой недвижимости Москвы. Итоги августа 2026 года¹²

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги июля на первичном рынке массового сегмента Москвы. Объем предложения за месяц сократился на 3%. Средневзвешенная цена квадратного метра составила 426 570 руб. (+1% за месяц, +17% за год). Было зарегистрировано 0,9 тыс. сделок по ДДУ (-27% за месяц, -59% за год).

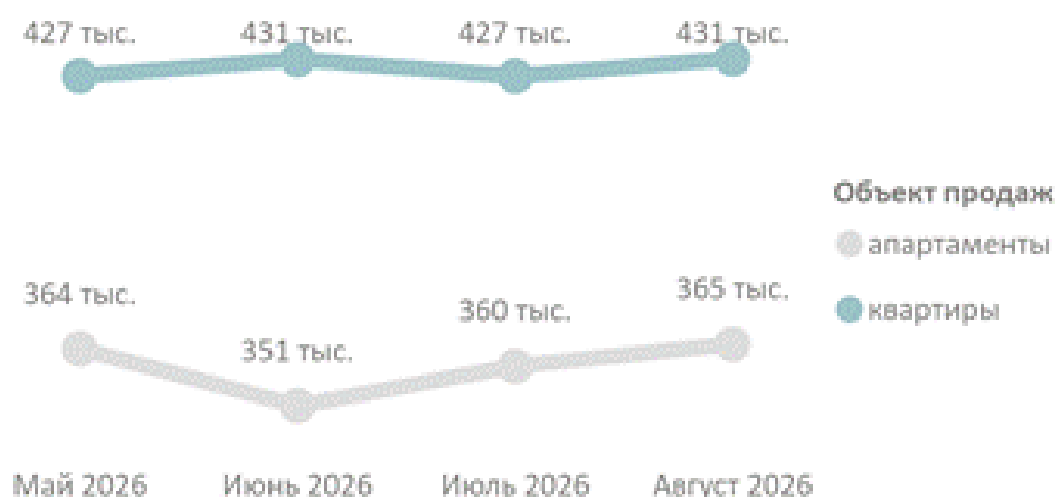
По данным «Метриум», в августе 2026 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 9,3 тыс. лотов (-3% за месяц, -31% за год) в 73 проектах, где 8,5 тыс. – квартиры (-3% за месяц, -30% за год) и 0,8 тыс. – апартаменты (-2% за месяц, -46% за год). В августе не стартовало ни одного нового проекта массового сегмента, а в уже реализующихся проектах вышло всего два новых корпуса.

Рисунок 3. Динамика объема предложения на первичном рынке массового сегмента по месяцам, шт.



По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам августа 2026 года составила 426 570 руб. (+1% за месяц, +17% за год). Средневзвешенная цена квартир – 431 140 руб. за кв. м (+1% за месяц, +17% за год), апартаментов – 364 920 руб. за кв. м (+1% за месяц, +20% за год).

Рисунок 4. Средневзвешенная цена предложения массового сегмента по месяцам, руб. за кв. м



¹²Источник информации: <https://www.metrיום.ru/news/detail/itogi-avgusta-na-pervichnom-rynke-massovogo-segmenta-moskvy-/>

Рисунок 5. Стоимость предложений массового сегмента в зависимости от типологии

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,9	26,0	58,6	238,0	534,0	986,7	5,6	13,9	25,6
1K	24	38,7	113,6	220,7	471,8	824,8	7,4	18,2	32,9
2K	39	58,8	165,3	206,5	401,4	703,8	10,5	23,6	45,6
3K	56,2	78,7	193,9	197,7	373,3	728,3	12,9	29,4	64,7
4K+	86	113,0	197,1	224,3	353,9	483,4	24,5	40,0	59,1
Итого	16,9	49,1	197,1	197,7	426,6	968,7	5,6	20,9	64,7

Рейтинг самых доступных апартаментов в августе 2026 года:

- Wellbe: апартамент площадью 22 кв. м. за 5,6 млн руб.
- «Пятницкое 58»: апартамент площадью 22,6 кв. м. за 7,0 млн руб.
- «Ситимикс Новокосино»: апартамент площадью 24,9 кв. м. за 7,6 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в августе 2026 года:

- «Зеленый парк»: квартира площадью 29,1 кв. м. за 7,8 млн руб.
- «Молжаниново»: квартира площадью 22,3 кв. м. за 8,5 млн руб.
- «Варшавские ворота»: квартира площадью 27,1 кв. м. за 9,6 млн руб.

В августе 2026 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 0,9 тыс. сделок по ДДУ (-27% за месяц, -59% за год).

Рисунок 6. Количество сделок по ДДУ на первичном рынке массового сегмента по месяцам, шт.

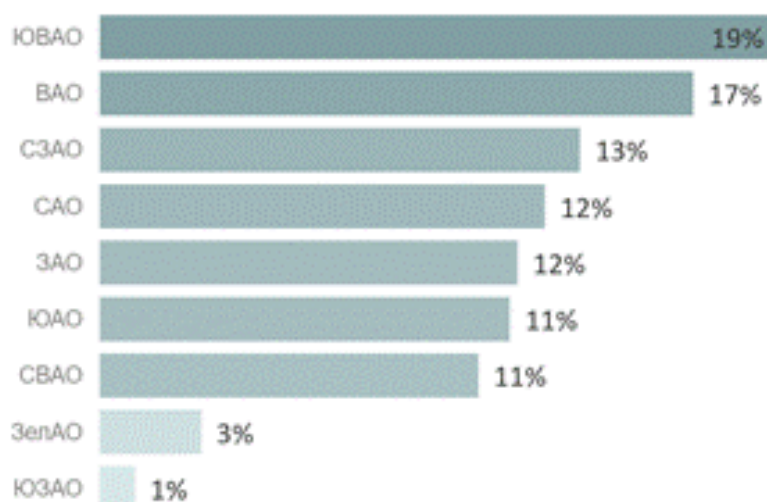
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в августе составила 71% (-1 п.п. за месяц). За месяц средняя ставка по рыночной ипотеке сохранилась на уровне 18,7% (без изменений за месяц).

Рисунок 7. Доля ипотеки в сделках по ДДУ на первичном рынке недвижимости массового сегмента по месяцам в зависимости от средних ставок по ипотеке, предлагаемых банками



В августе максимальное число сделок было зарегистрировано в ЮВАО (19%, +3 п.п. за месяц), второе место по числу сделок приходится на ВАО (17%, +3 п.п.), третью позицию занимает СЗАО (13%, +3 п.п.). По продажам в сегменте лидируют: «Квартал Мит» (63 ДДУ), «Левел Южнопортовая» (52 ДДУ) и «Люблинский парк» (40 ДДУ).

Рисунок 8. Распределение сделок по ДДУ на первичном рынке недвижимости массового сегмента по округам



3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Таблица 21. Цены предложений по продаже однокомнатных квартир в новостройках, расположенных в ЮВАО и соседних округах г. Москвы

[illegible]

Наименование	№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8	№9	№10
Назначение объекта	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Текущее использование	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Без мебели и прочего движимого имущества	Есть мебель	Есть мебель	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Есть мебель	Есть мебель
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	15 450 000	14 300 000	18 300 000	17 500 000	17 290 000	15 500 000	17 500 000	14 400 000	18 100 000	16 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	384 328	340 476	435 714	415 677	390 293	344 444	435 323	338 028	395 197	400 000
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168071349-40-0-m-etazh-18-33-15450000-rub-ul-mihaylova-plyuschevo	https://www.cian.ru/sale/flat/331413047/	https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-hohlovka	https://msk.n1.ru/view/119146437/	https://www.cian.ru/sale/flat/332451903/	https://www.cian.ru/sale/flat/332529226/	https://www.cian.ru/sale/flat/331715072/	https://www.rest.ru/base/1441500560.html	https://www.cian.ru/sale/flat/326648247/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_919_et_7902309361

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Таблица 22. Диапазон цен предложений по продаже однокомнатных квартир в новостройках, расположенных в ЮВАО и соседних округах г. Москвы

Рыночная стоимость квартир в новостройках, руб./кв. м		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
338 028	435 323	387 948

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Анализ рыночной информации показал, что средняя цена предложения по продаже однокомнатных квартир в новостройках ЮВАО и соседних округов г. Москвы, находится на уровне 387 948 руб./кв. м.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Общие тенденции рынка недвижимости в стране не слишком применимы при анализе стоимости квартир в конкретном городе. При том что стоимость услуг, товаров и продуктов питания в большинстве населенных пунктов не слишком отличается, цены на квартиры могут разниться самым радикальным образом. Поэтому имеет смысл поговорить о факторах, влияющих на относительную стоимость жилой недвижимости внутри отдельно взятого города. Это местоположение (район), характеристики и год постройки дома, этажность, качество инфраструктуры и удобство транспортного сообщения.

Традиционно в число самых престижных и дорогих входят районы, расположенные вблизи центра города. При этом речь идет не всегда о географическом центре, а скорее об экономическом, где расположены центры деловой жизни горожан. Хотя в последнее время довольно высокими ценами на квартиры могут похвастаться и определенные спальные районы, отличающиеся отличной экологией и качественной инфраструктурой. Как правило, речь идет о новых жилых комплексах, где возводится современное жилье комфорт- и бизнес-класса.

Существенное влияние на стоимость недвижимости оказывают характеристики здания и год его постройки. Обычно здесь действует принцип: чем старше, тем дешевле, хотя бывают и исключения – добротные и просторные «сталинки». Наиболее экономичным классом жилой недвижимости можно назвать «хрущевки», невысокая стоимость жилья в которых объясняется как «почтенным возрастом» домов, так и неудобными планировками. Интересен тот факт, что, согласно данным опросов москвичей, большинство жителей столицы за то, чтобы возводилось больше доступных по ценам квартир. Однако это же большинство против строительства нового компактного жилья с неудобной планировкой «хрущевок». А максимум недовольства вызывает маленькая кухня, ведь у россиян это место, где люди часто собираются всей семьей, общаются с друзьями.

Оценщик проанализировал следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости:

Состав оцениваемых прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки.

В большинстве случаев для сравнения используются объекты недвижимости, которые сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже.

В большинстве случаев для сравнения используются объекты недвижимости, которые сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

Дата сделки/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 30 дней). Типичной практикой является использование предложений, которые по дате обновления не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки.

Возможность торга

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторгование.

Корректировка на торг вводилась на основании электронного справочника «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» Режим доступа - URL: <https://cepes-invest.com/manual>.

Согласно данным Справочника, скидка на торг для квартир вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки) составляет:

Таблица 23. Скидка на уторгование при продаже квартир

Тип недвижимости	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Квартиры вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0,85	1,00	0,93

Источник информации: <https://www.cepes-invest.com/handbook/flatev25/on-completion-transaction-flat-2025>

Тип дома/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. Данная корректировка вводилась на основании электронного справочника <https://statrielt.ru>.

Таблица 24. Поправка на тип дома (материал стен)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия – из сборного железобетона. Стены – преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия – из монолитного железобетона. Стены – из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия – из сборного железобетона. Стены – крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент – каменный. Стены – преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия – металлические или деревянные. Крыша – скатная деревянная	0,90	0,95	0,92
Деревянные здания	Фундамент – каменный. Перекрытия – деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши – деревянные	0,52	0,61	0,56

Источник информации: <https://statirelt.ru>

Местоположение

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в различных районах с переменным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

Для анализа влияния фактора местоположения на стоимость квартир Оценщиком использовались данные сайта www.irn.ru - цены на недвижимость по районам Москвы по уровню цен на жильё (по состоянию на август 2026 г.).

Таблица 25. Средняя рыночная стоимость жилья по районам Москвы

№	Районы	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м
1	Кузьминки	276 322
2	Выхино-Жулебино	259 599
3	Капотня	264 040
4	Лефортово	286 146
5	Люблино	262 201
6	Марьино	264 040
7	Печатники	293 864
8	Рязанский	284 140
9	Южнопортовый	339 301
10	Текстильщики	276 322

Источник информации: <https://www.irn.ru/rating/moscow/>

Количество комнат

Данная корректировка отображает разницу в стоимости квадратного метра квартир, имеющих различное количество комнат. Объекты с большим количеством комнат обладают большей диверсификацией по сравнению с объектами с меньшим количеством комнат. В большинстве случаев для сравнения используются объекты недвижимости, которые сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

Этаж расположения

Квартиры, находящиеся на нижних этажах, как правило, дешевле квартир, находящихся на средних и верхних этажах. Некоторых людей не устраивает необходимость установки решеток на окна для защиты квартиры от грабежа, близость дворов и улиц, в результате

чего любой прохожий может заглянуть в окно. Кроме того, нередко квартиры нижних этажей обладают не лучшим видом из окна.

Однако настоящим испытанием для жителей нижних этажей является тот случай, когда рядом возле дома проходит оживленная трасса, из-за чего в квартире практически круглые сутки присутствует большой уровень постороннего шума от автомобилей и другого транспорта. В квартирах на последних этажах современных домов уже отсутствует вероятность протечки с кровли или слабого напора в системе водоснабжения. При этом данные квартиры обладают наилучшими видовыми характеристиками, с точки зрения экологии верхние этажи также имеют более выгодные характеристики – на высоте воздух менее загрязнен выхлопными газами и пылью.

Корректировка вводилась на основании анализа цены предложения по продаже квартир в новостройках в ЖК "Кольская 8" корп. 2.2, размещенных на сайте: <https://www.pik.ru>.

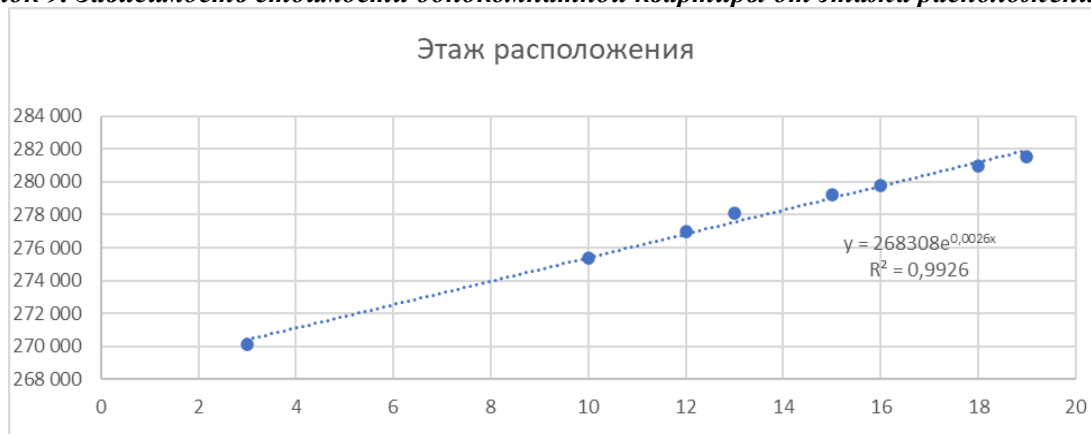
Таблица 26. Стоимость однокомнатных квартир в зависимости от этажа расположения

Этаж	Площадь квартиры, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м
3	32,1	8 670 595	270 112
10	32,2	8 866 463	275 356
12	32,1	8 892 085	277 012
13	32,2	8 955 335	278 116
15	32,1	8 962 962	279 220
16	32,2	9 008 658	279 772
18	32,1	9 019 072	280 968
19	32,2	9 064 944	281 520

Источник информации: <https://www.pik.ru/search/kolskaya8/one-room?bulk=9022&sortBy=area>

На основании представленных данных Оценщиком была построена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости квартиры от этажа расположения.

Рисунок 9. Зависимость стоимости однокомнатной квартиры от этажа расположения



Источник информации: составлено Оценщиком

Для расчета корректировки на этаж расположения используется среднее значение уравнения зависимости:

$$y = 268\,308 (e)^{0,0026(x)},$$

где:

y – относительный коэффициент; x – этаж расположения квартиры.

На основании построенной корреляционно-регрессионной зависимости были выведены относительные коэффициенты по группам этажей.

Таблица 27. Коэффициент зависимости стоимости однокомнатных квартир от этажа расположения

Этаж расположения	Коэффициент зависимости стоимости от этажа расположения	Средний коэффициент зависимости стоимости от этажа расположения по группам
1	269 006,51	269 006,51
2	269 706,84	270 761,89
3	270 408,99	
4	271 112,96	
5	271 818,77	
6	272 526,42	
7	273 235,91	273 949,10
8	273 947,25	
9	274 660,44	
10	275 375,49	
11	276 092,40	
12	276 811,17	277 533,69
13	277 531,81	
14	278 254,34	
15	278 978,74	
16	279 705,03	
17	280 433,21	281 165,18
18	281 163,28	
19	281 895,26	
20	282 629,14	
21	283 364,93	
22	284 102,64	284 844,19
23	284 842,27	
24	285 583,82	
25	286 327,30	
26	287 072,72	
27	287 820,08	288 571,34
28	288 569,39	
29	289 320,65	
30	290 073,86	
31	290 829,03	
32	291 586,17	292 347,26
33	292 345,28	
34	293 106,37	
35	293 869,44	

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K=Y_{00}/Y_{0A},$$

где:

K – размер коэффициента корректировки на этаж расположения;

Y_{00} – относительное значение рыночной стоимости в зависимости от этажа расположения (по группе) для объекта оценки, руб.;

Y_{0A} – относительное значение рыночной стоимости в зависимости от этажа расположения (по группе) для объекта аналога, руб.

Таблица 28. Корректировка на этаж расположения для однокомнатных квартир

Этаж		Объект-аналог							
		1	2-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35
Объект оценки	1	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92
	2-5	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93
	6-10	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94
	11-15	1,03	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95
	16-20	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96
	21-25	1,06	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97
	26-30	1,07	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99
	31-35	1,09	1,08	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Общая площадь

Данная корректировка отображает разницу в стоимости квадратного метра квартир, имеющих различные площади. Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на разницу в площади объекта оценки и аналогов является корреляционно-регрессионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости от площади жилой недвижимости.

Величина поправки определялась на основании электронного справочника <https://statrielt.ru>.

Формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Состояние внутренней отделки

Данная поправка учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки объектов аналогов. Данная корректировка вводилась на основании электронного справочника <https://statrielt.ru>.

Таблица 29. Поправка на состояние внутренней отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,13	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,77	0,87	0,83

Источник информации: <https://statrilt.ru>

Удаленность от метро

При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов Оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др.

Таблица 30. Величина коэффициентов корректировки на удаленность жилого дома от метро

Объект оценки	Объекты-аналоги				
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 11 до 15 минут пешком	более 15 минут пешком (транспортная доступность)
	до 5 минут пешком	1,00	1,04	1,09	1,18
	от 5 до 10 минут пешком	0,96	1,00	1,04	1,13
	от 11 до 15 минут пешком	0,92	0,96	1,00	1,08
	более 15 минут пешком (транспортная доступность)	0,85	0,89	0,92	1,00

Источник информации: составлено Оценщиком

Наличие лифта

Данная поправка учитывает разницу в наличии лифта у объекта оценки по сравнению с объектами-аналогами. Корректировка вводилась на основании электронного справочника <https://statrilt.ru>.

Таблица 31. Поправка на наличие лифта

№	Параметр, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	1,00	0,97

Источник информации: <https://statrilt.ru>

Тип/количество санузлов

Данная поправка учитывает разницу в типе/количестве санузлов объекта оценки по сравнению с объектами-аналогами. Корректировка вводилась на основании электронного справочника <https://statrilt.ru>.

Таблица 32. Поправка на тип/количество санузлов

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,97	0,99	0,98

Источник информации: <https://statrilt.ru>

Наличие мебели, бытовой техники

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

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

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

Таблица 33. Поправка на наличие мебели, бытовой техники

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Источник информации: <https://statirelt.ru>

3.6 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.7 Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта¹³

Спрос на рынке новостроек комфорт-класса Москвы в августе не смог поддержать даже ажиотаж вокруг возможного ужесточения семейной ипотеки.

Большинство клиентов с детьми, у которых была возможность оформить льготный заем, уже сделали это за прошедшие месяцы. Некоторые семейные покупатели рассматривают недорогие варианты в комплексах бизнес-класса, потому что в массовом сегменте сформировался дефицит ликвидного предложения.

Тем не менее, доля ипотечных сделок на рынке новостроек комфорт-класса остается высокой – 71%, что всего на 1 процентный пункт меньше, чем в июле (72%). Ощутимый рост девелоперской и потребительской активности станет возможным только после серьезного сокращения ключевой ставки, а также увеличения реальной покупательной способности населения.

3.8 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

¹³ Источник информации: <https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-avgusta-na-pervichnom-rynke-massovogo-segmenta-moskvy-/>

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта исследования) и финансово оправдано.

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 эксперт руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов исследования объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Законодательная разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время жилой дом, в котором находятся оцениваемые квартиры, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Учитывая площадь объекта и капитальность жилого здания, в котором расположены квартиры, обеспеченность инженерными коммуникациями, внутреннюю планировку, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным.

Таким образом необходимости в проведении ремонта не выявлено, целесообразно продолжение эксплуатации в соответствии с назначением.

Финансовая оправданность

Типичными вариантами распоряжения квартирами в данном случае могут служить следующие альтернативы:

- Продолжение нынешнего варианта использования;
- Изменение использования;
- Реконструкция или ремонт.

Продолжение нынешнего варианта использования

В настоящее время оцениваемые объекты (квартиры) могут быть использованы в качестве жилых помещений. Учитывая особенности планировки, местоположение жилого здания, вариант использования оцениваемых объектов (квартир) в качестве жилого далее возможен.

Изменение использования

Перепрофилирование объектов для другого использования, кроме жилого, не отвечает критерию юридической правомочности.

Реконструкция и ремонт

На дату оценки не требуется проведение ремонта.

Таким образом, наиболее финансово оправданным является использование объектов по назначению, то есть в качестве жилых помещений (квартир)

Максимальная эффективность

Использование объектов по назначению представляется наиболее реальным использованием в связи с тем, что в данном районе спрос жилые площади очень высок. Кроме этого, квартиры из жилого фонда юридически невозможно использовать для целей иных, чем проживание, поэтому оцениваемые квартиры можно использовать только как жилые помещения.

По мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов исследования среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование оцениваемых объектов по текущему назначению – в качестве жилых помещений (квартир).

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (VRM) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3 - 6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона:

- <http://www.cian.ru/>;
- <http://www.avito.ru/>;
- <https://www.restate.ru/>;
- <https://afy.ru/>;
- <https://msk.n1.ru/>;
- <https://domclick.ru/>;
- и др.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

4.1.1 Разделение квартир по группам

В соответствии с заданием на оценку, оцениваемые квартиры в многоквартирном доме распределились по группам следующим образом:

Таблица 34. Группы квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

Группа	Количество квартир, шт.
1-комнатных квартир, шт.	13
ИТОГО:	13

Источник: анализ Оценщика

4.1.2 Определение рыночной стоимости однокомнатных квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки жилых помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы.

В качестве аналогов для оцениваемых объектов Оценщик отобрал максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

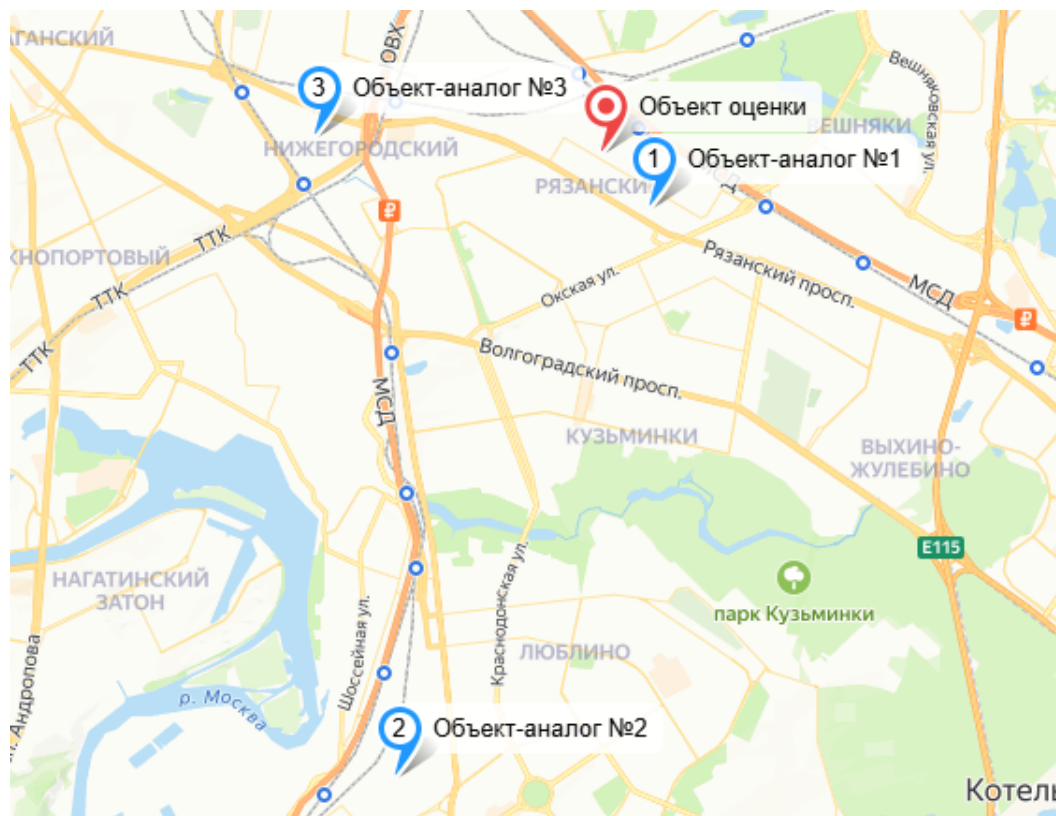
Таблица 35. Описание объектов-аналогов для типовой однокомнатной квартиры

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ/район	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Люблино)	ЮВАО (Нижегородский)
Адрес	ул. Михайлова, д. 15	ул. Михайлова 30ак/1	ул. Люблинская д. 76, корп. 5	улица Нижняя Хохловка 8
Ближайшая станция метро	Стахановская	Окская	Братиславская	Нижегородская
Близость к станции метро	от 11 до 15 минут пешком	от 11 до 15 минут пешком	более 15 минут пешком (транспортная доступность)	от 11 до 15 минут пешком
Благоустройство придомовой территории	Благоустроенная	Благоустроенная	Благоустроенная	Благоустроенная
Состав передаваемых прав на объект, условия сделки				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сегмент рынка жилья	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Дата оценки/дата предложения	«01» октября 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Тип жилого дома (материал стен)	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения/этажность дома	10/24	18/33	23/24	15/23
Общая площадь, кв. м	43,4	40,2	42,0	42,0
Количество комнат	1	1	1	1

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие лифта	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Текущее использование	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Есть мебель	Есть мебель
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	15 450 000	14 300 000	18 300 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	384 328	340 476	435 714
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168071349-40-0-m-etazh-18-33-15450000-rub-ul-mihaylova-plyuschevo	https://www.cian.ru/sale/flat/331413047/	https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-hohlovka

Источник информации: составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Рисунок 10. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта на территории г. Москвы. Карта



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие определенных коммуникаций и т. д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади (без учета лоджий и балконов), аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок для типового объекта

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие движимого имущества.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости») для всех объектов-аналогов принят коэффициент корректировки на торг в размере среднего значения 0,930.

Поправка на местоположение

Оцениваемый объект и объект-аналог №1 расположены в ЮВАО в районе Рязанский, объект-аналог №2 - в ЮВАО в районе Люблино, объект-аналог №3 - в ЮВАО в районе Нижегородский.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости») для объекта-аналога №2 принята корректировка в размере 1,08 ($=284140/262201$), для объекта-аналога №3 - в размере 0,88 ($=284140/324677$).

Таблица 36. Поправка на местоположение

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Административный округ/район	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Люблино)	ЮВАО (Нижегородский)
Коэффициент корректировки на местоположение	-	1,00	1,08	0,88

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Поправка на удаленность от метро

Транспортная доступность – один из важнейших факторов, влияющих на цену предложения объектов жилой недвижимости.

Оценщиком были внесены корректировки по данному показателю, в соответствии с таблицей, которая представлена в разделе 3.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости».

Таблица 37. Поправка на удаленность от метро

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	от 11 до 15 минут пешком	от 11 до 15 минут пешком	более 15 минут пешком (транспортная доступность)	от 11 до 15 минут пешком
Коэффициент корректировки на удаленность от метро	-	1,00	1,08	1,00

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Поправка на материал стен жилого дома

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги расположены в монолитных многоквартирных жилых домах.

Внесение корректировки на материал стен жилого дома не требуется.

Поправка на этаж расположения

Корректировка определяется на основании корреляционно-регрессионной зависимости, приведенной в разделе 3.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 38. Поправка на этаж расположения

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения/ этажность дома	10/24	18/33	23/24	15/23
Коэффициент корректировки на этаж расположения	-	0,97	0,96	0,99

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Поправка на площадь

Оцениваемый объект и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Оценщик рассчитал корректировку на площадь на основании справочных данных (см. раздел 3.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»).

Таблица 39. Поправка на площадь

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	43,4	40,2	42,0	42,0
Формула	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$			
Коэффициент корректировки на площадь	-	0,99	1,00	1,00

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Поправка на состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги имеют улучшенную (повышенную) отделку внутренних помещений.

Внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Поправка на тип санузла

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют совмещенный санузел.

Внесение корректировки по данному фактору не требуется.

Поправка на наличие движимого имущества

Оцениваемый объект и объект-аналог №1 продаются без мебели и прочего движимого имущества, объекты-аналоги №2, №3 предлагаются к продаже с мебелью.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости») для объектов-аналогов №2, №3 принят поправочный коэффициент на наличие движимого имущества в размере 0,97 (=1,00/1,03).

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости типовой однокомнатной квартиры представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет стоимости типовой однокомнатной квартиры

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	384 328	340 476	435 714
Корректировка на передаваемые имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	384 328	340 476	435 714
Корректировка на условия финансирования сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	384 328	340 476	435 714
Корректировка на условия продажи				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	384 328	340 476	435 714
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	«01» октября 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,930	0,930	0,930
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	357 425	316 643	405 214
Корректировка на тип рынка жилья (новостройка, вторичный рынок)				
Тип объекта	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Сегмент рынка жилья	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	357 425	316 643	405 214
Корректировка на различие в местоположении				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ/район	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Рязанский)	ЮВАО (Люблино)	ЮВАО (Нижегородский)
Адрес	ул. Михайлова, д. 15	ул. Михайлова 30ак/1	ул. Люблинская д. 76, корп. 5	улица Нижняя Хохловка 8
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,08	0,88
Близость к станции метро	от 11 до 15 минут пешком	от 11 до 15 минут пешком	более 15 минут пешком (транспортная доступность)	от 11 до 15 минут пешком
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,08	1,00

Наименование	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Благоустройство придомовой территории	Благоустроенная	Благоустроенная	Благоустроенная	Благоустроенная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	357 425	369 332	356 588
Корректировка на различие физических характеристик				
Тип жилого дома (материал стен)	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения/этажность дома	10/24	18/33	23/24	15/23
Коэффициент корректировки	-	0,97	0,96	0,99
Общая площадь, кв. м	43,4	40,2	42,0	42,0
Коэффициент корректировки	-	0,99	1,00	1,00
Количество комнат	1	1	1	1
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Состояние внутренней отделки	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка	Улучшенная (повышенная) отделка
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие лифта	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	343 235	354 559	353 022
Корректировка на наличие движимого имущества и другие характеристики, влияющие на стоимость				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Без мебели и прочего движимого имущества	Без мебели и прочего движимого имущества	Есть мебель	Есть мебель
Корректировка	-	1,00	0,97	0,97
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	343 235	343 922	342 431
Удельный вес аналога	-	0,41406	0,26563	0,32031
Стоимость типового объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	343 200			

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Получив рыночную стоимость типовой однокомнатной квартиры за 1 кв. м, можно рассчитать стоимость всех оцениваемых однокомнатных квартир, с учетом поправок на площадь и этаж расположения, размер корректирующих коэффициентов приведен ниже.

Поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир

Корректировка определяется на основании корреляционно-регрессионной зависимости, приведенной в разделе 3.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 41. Корректировка на этаж расположения для однокомнатных квартир

Этаж		Объект-аналог							
		1	2-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35
Объект оценки	1	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92
	2-5	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93
	6-10	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94
	11-15	1,03	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95
	16-20	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96
	21-25	1,06	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97
	26-30	1,07	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99
	31-35	1,09	1,08	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00

Источник информации: рассчитано и составлено Оценщиком

Поправка на площадь для оцениваемых квартир

Типовая и оцениваемые однокомнатные квартиры различны по данному элементу сравнения.

Оценщик рассчитал корректировку на площадь на основании справочных данных (см. раздел 3.5. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»).

Формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Поправка на тип санузла

Типовая и все оцениваемые однокомнатные квартиры имеют совмещенный санузел.

На основании справочных данных (см. раздел 3.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости») внесение корректировки на тип санузла не требуется.

Таблица 42. Расчет стоимости оцениваемых однокомнатных квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь кв. м	Тип санузла	Коэффициент корректировки на площадь	Коэффициент корректировки на этаж расположения	Коэффициент корректировки на тип санузла	Рыночная стоимость (округленно), руб./кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	62	10	1	43,4	Совмещенный	1,00	1,00	1,00	343 200	14 894 880
2	69	11	1	43,3	Совмещенный	1,00	1,01	1,00	346 600	15 007 780
3	76	12	1	43,4	Совмещенный	1,00	1,01	1,00	346 600	15 042 440
4	83	13	1	43,4	Совмещенный	1,00	1,01	1,00	346 600	15 042 440
5	90	14	1	43,5	Совмещенный	1,00	1,01	1,00	346 600	15 077 100
6	97	15	1	43,6	Совмещенный	1,00	1,01	1,00	346 600	15 111 760
7	104	16	1	43,2	Совмещенный	1,00	1,03	1,00	353 500	15 271 200
8	111	17	1	43,4	Совмещенный	1,00	1,03	1,00	353 500	15 341 900
9	118	18	1	43,3	Совмещенный	1,00	1,03	1,00	353 500	15 306 550
10	125	19	1	43,2	Совмещенный	1,00	1,03	1,00	353 500	15 271 200
11	132	20	1	43,6	Совмещенный	1,00	1,03	1,00	353 500	15 412 600
12	146	22	1	43,6	Совмещенный	1,00	1,04	1,00	356 900	15 560 840
13	153	23	1	43,4	Совмещенный	1,00	1,04	1,00	356 900	15 489 460

Источник информации: составлен и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

4.1.3 Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

Итоговый расчет рыночной стоимости квартир в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15 приведен в таблице ниже.

Таблица 43. Результаты оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб./кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	62	10	1	43,4	343 200	14 894 880
2	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	69	11	1	43,3	346 600	15 007 780
3	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	76	12	1	43,4	346 600	15 042 440
4	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	83	13	1	43,4	346 600	15 042 440
5	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	90	14	1	43,5	346 600	15 077 100
6	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	97	15	1	43,6	346 600	15 111 760
7	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	104	16	1	43,2	353 500	15 271 200
8	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	111	17	1	43,4	353 500	15 341 900
9	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	118	18	1	43,3	353 500	15 306 550
10	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	125	19	1	43,2	353 500	15 271 200
11	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	132	20	1	43,6	353 500	15 412 600
12	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	146	22	1	43,6	356 900	15 560 840
13	г. Москва, ул. Михайлова, д. 15	153	23	1	43,4	356 900	15 489 460
Итого:					564,3	-	197 830 150

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом допущений составляет:

197 830 150

(Сто девяносто семь миллионов восемьсот тридцать тысяч сто пятьдесят) рублей¹⁴

¹⁴ Указанная итоговая стоимость определена с учетом всех налогов и сборов согласно действующему законодательству

4.2 Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Так же необходимо учитывать, что, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «теневым»: договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода при оценке квартир.

4.3 Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Обоснование выбора подхода (либо отказа от его применения)

Затратный подход наиболее применим при оценке стоимости объектов специального назначения, уникальных объектов, различного рода сооружений, сделки по которым достаточно редко заключаются на рынке. При оценке рыночной стоимости недвижимости с развитым рынком затратный подход не способен учесть существенные ценообразующие факторы: месторасположение объекта, развитость окружающей инфраструктуры, пешеходную, транспортную доступность, наличие охраны и др.

В соответствии с п.24 ФСО№7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете стоимости жилых помещений (квартир).

Часть 5 «Согласование результатов оценки»

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

При оценке объектов недвижимости применялся сравнительный подход к оценке. Затратный и доходный подходы не применялись. Веса подходов определялись экспертным методом с учетом всех аспектов, характерных для оценки рассматриваемых объектов недвижимости.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход. Использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми помещениями. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

В данном случае было учтено максимально возможное количество факторов при проведении корректировок. Все вводимые корректировки отдельно обоснованы. Коэффициент вариации не превышает допустимого значения и дает возможность судить о диапазоне цен.

В целом, по мнению Оценщика, результаты, полученные с применением данного подхода, имеют хорошую достоверность.

Доходный подход. Капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования помещений. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями.

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В результате применения 1-го подхода (сравнительного) получены следующие результаты оценки.

Таблица 44. Полученная стоимость по каждому из подходов

Подход	Итоговый результат, руб.
Сравнительный	197 830 150
Доходный	Не применялся. Обоснованный отказ
Затратный	Не применялся. Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на «01» октября 2026 г. с необходимыми допущениями и ограничениями, составляет¹⁵:

- квартиры в количестве 13 шт. общей площадью 564,3 кв. м в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

197 830 150

(Сто девяносто семь миллионов восемьсот тридцать тысяч сто пятьдесят) рублей,

в том числе:

Таблица 45. Результаты оценки квартир по адресу: г. Москва, ул. Михайлова, д. 15

№ п/п	Номер квартиры	Количество комнат, шт.	Общая площадь квартиры, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб./кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	62	1	43,4	343 200	14 894 880
2	69	1	43,3	346 600	15 007 780
3	76	1	43,4	346 600	15 042 440
4	83	1	43,4	346 600	15 042 440
5	90	1	43,5	346 600	15 077 100
6	97	1	43,6	346 600	15 111 760
7	104	1	43,2	353 500	15 271 200
8	111	1	43,4	353 500	15 341 900
9	118	1	43,3	353 500	15 306 550
10	125	1	43,2	353 500	15 271 200
11	132	1	43,6	353 500	15 412 600
12	146	1	43,6	356 900	15 560 840
13	153	1	43,4	356 900	15 489 460
Итого:	-	-	564,3	-	197 830 150

Источник информации: рассчитано и составлено ООО «Компания «Аудитор Столицы»

Генеральный директор ООО «КОМПАС»

Р. В. Золин

Оценщик



Р. В. Золин

¹⁵ Указанная итоговая стоимость определена с учетом всех налогов и сборов согласно действующему законодательству.

Часть 7 «Терминология, используемая в отчете»

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Инвестиционная стоимости объекта оценки – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта 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. Кадастровая стоимость объекта оценки – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

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

Отчет об оценке - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)".

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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.

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

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.

Часть 8 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200);
3. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
5. В.С. Болдырев, А. Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
7. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
9. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
10. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
11. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
12. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов». Яскевич Е. Е. ООО «НПЦПО», 2010 г.

Приложение № 1

Документы оценщика

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 250005-035-000059 от 29.04.2026 г.

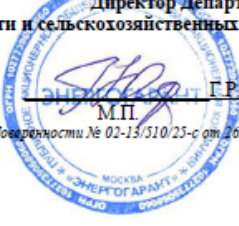
Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Компания «Аудитор Столицы» 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д.30, стр.2, пом.1 ИНН 7743809179 р/с 40702810838090006995 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Генеральный директор Золин Роман Владимирович
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 85 500,00 (восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 16 мая 2026 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора 16 мая 2026 г. по 15 мая 2027 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 М.П. Г.Р.Юрьева
 На основании Доверенности № 02-13/510/25-с от 26.11.2023 г.



РОСГОССТРАХ**ПОЛИС № 1152/2026/СП134/765****страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1152/2026/СП134/765 от 14.01.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Золин Роман Владимирович (ИНН 502726122278)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» февраля 2026 г. по «31» января 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

м.п.
«14» января 2026 г.



Страхователь:
Золин Роман Владимирович

(Золин Р.В.)



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Золин Роман Владимирович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1123

Дата выдачи 04.06.2024

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043157-1

« 16 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Золину Роману Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » августа 20 24 г. № 366

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » августа 20 27 г.

Приложение № 2

Документы, предоставленные заказчиком

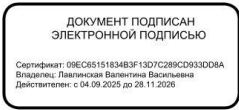


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Инвентарный номер	3065 / 18
УНОМ	6640696
Адрес (иное описание местоположения)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Рязанский, улица Михайлова, дом 15
Административный округ	Юго-Восточный административный округ
Наименование	Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории
Кадастровый номер	
Назначение	многоквартирный дом
Код ФИАС	1545dfb8-348a-4191-8a13-caeec3d6245d
Паспорт составлен по состоянию на	07.11.2025 г.
Номер заказа	№ 59-0124-ЕП от 07.02.2024 г.

Документ подготовлен и подписан:
03.12.2025

Заместитель начальника Третьего
территориального управления



МП

Лавлинская В.В.

I. Общие сведения

Серия проекта	индивидуальный проект		
Количество этажей	2-25		
Этажность	1-24	в том числе	
Количество подземных этажей	1	в том числе	подземный этаж
Кроме того	кровля, технический этаж, техподполье		
Год постройки	2025		
Год капитального ремонта			
Год реконструкции			
Объект культурного наследия	нет		
Строительный объем, м³	73212	в т.ч. подземной части, м³	17854
Общая площадь здания, м²	12480,8		
В том числе:			
Жилые помещения, м²:	общая площадь, м²	9179,7	
	жилая площадь, м²	5218,5	
Нежилые помещения, м²:	3301,1		
кроме того:			
площадь помещений, не входящих в общую площадь здания, м²	3600,6		
площадь помещений вспомогательного использования, м²	317,1		
площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме, м²	4142,0		
площадь здания (определенная с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета) , м²	18827,0		
Сведения об аварийности	-		
Решение о капитальном ремонте	-		
Решение о сносе	-		

**А. Распределение общей площади жилых помещений**

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Количество квартир	Количество жилых комнат	Площадь общая, м²	В том числе площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах	161	299	9179,7	5218,5
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в том числе на мансардных этажах				
в том числе в цокольных этажах				
Всего	161	299	9179,7	5218,5

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Количество квартир	Количество жилых комнат	Площадь общая, м²	В том числе площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные	69	69	2870,0	1427,3
2-комнатные	46	92	2748,2	1546,5
3-комнатные	46	138	3561,5	2244,7
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир	161	299	9179,7	5218,5

**Б. Распределение общей площади нежилых помещений**

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Количество помещений	Общая площадь, м²	В том числе основная площадь, м²
1	2	3	4
Прочие	17	688,8	594,9
Без конкретной технологии	1	108,2	91,5
Гаражи	6	1692,8	14,4
Машино-место	61	811,3	811,3
Итого по нежилым помещениям	85	3301,1	1512,1
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	85	3301,1	1512,1
в том числе площадь цокольного этажа			
в том числе площадь подвала			
в том числе подземных этажей	75	2813,7	1145,8

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Количество помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь здания	4	3600,6



II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	В том числе жилая площадь, м²	Количество штук
1	2	3	4	5
Водопровод	централизованный	12480,8	5218,5	
Канализация	централизованная	12480,8	5218,5	
Отопление	центральное	12480,8	5218,5	
Горячее водоснабжение	централизованное	12480,8	5218,5	
Ванны (тип водоснабжения)	с горячим водоснабжением	12480,8	5218,5	161
Душ	есть			1
Бассейны				
Газоснабжение / кол-во газовых плит				
Электроснабжение	скрытая проводка	12480,8	5218,5	
Напольные электроплиты	да			161
Мусоропровод	да	12480,8	5218,5	1
Лифты грузовые				
Лифты пассажирские	пассажирский			2
Лифты грузопассажирские	грузопассажирский			2



III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ п/п	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м²	Включено в застройку	Высота, м	Объем, м³	Подземный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	Подземный этаж	1	$61,94 \times 14,48 - 7,12 \times 1,19 + 8,23 \times 61,23 + 3,46 \times 58,53 + 7,67 \times 57,48 + 5,64 \times 51,42 + (1,21 \times 0,6 / 2 + 12,13 \times 36,22 + 3,50 \times 28,72 + (28,72 + 23,89) / 2 \times 5,20 + 2,61 \times 23,89 + (23,89 + 17,51) / 2 \times 6,62 + 2 \times (17,51 \times 7,10) / 3 - 688,3$	2616,7		6,40	16747	v
A	1 этаж	1	$1,55 \times 0,8 + 1,55 \times 0,8 + 1,55 \times 0,82 + 3,45 \times 2,68 + 23,43 \times 10,52 + 22,22 \times 0,54 + 2,20 \times 21,91 + 3,69 \times 22,22 + 10,68 \times 23,43$	651,9	v	4,40	2868	
	Выезд из подземного этажа	1	$3,14 \times 9,62 \times 9,62 - (4,95 \times 5,40) / 2$	278,0	v	3,70	1029	
	лестница из подземного этажа	1	$5,12 \times 7,11$	36,4	v	3,50	127	
A	Многоквартирный дом (2-9 этаж)	8	$26,88 \times 27,62 - 1,21 \times 6,42 - 2,69 \times 3,45 - 4,32 \times 0,17 - 3,45 \times 2,25$	716,9		24,00	17206	
A	Многоквартирный дом (10-15 этаж)	6	$26,88 \times 27,62 - 1,21 \times 6,42 - 2,69 \times 3,45 - 4,32 \times 0,17 - 3,45 \times 2,25$	716,9		18,00	12904	
A	Многоквартирный дом (16-24 этаж)	9	$27,62 \times 26,88 - 6,42 \times 1,21 - 2,69 \times 3,45 - 4,32 \times 0,17 - 3,45 \times 2,25$	716,9		27,00	19356	
A	Тех. этаж	1	$26,87 \times 29,12 - 6,43 \times 1,20 - 1,50 \times 3,88 - 1,50 \times (11,25 + 3,45) - 2,70 \times 3,45 - 3,45 \times 2,25$	729,8		2,00	1460	
A	Кровля	1	$15,41 \times 8,61 - 0,19 \times (3,01 + 4,19) - 1,14 \times 4,19 - 0,16 \times (0,81 + 6,40) - 1,13 \times 6,40$	118,2		3,45	408	
A	Подземный этаж	1	$15,20 \times 5,64 + 21,26 \times 7,67$	248,8		4,45	1107	v
частей: 10	всего:						73212	

Площадь застройки: 966,3 м²



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа
основного строения¹

№ части или литеры		А		Наименование части	Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории		
Этажность		1-24п1	Сборник	28	Таблица	76	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты	железобетонный	8.0	1.0	8.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	из мелких бетонных блоков, монолитные (ж-б)	27.0	1.0	27.0		
	Перегородки	кирпичные, легкобетонные блоки					
3	Перекрытия чердачные	железобетонное монолитное	15.0	1.0	15.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонное монолитное					
	Перекрытия подвальные	железобетонное монолитное					
4	Крыша (конструкция)	железобетонная совмещенная	1.0	1.0	1.0		
	Кровля	мягкая рулонная					
5	Полы	бетонные, керамическая плитка, керамогранит, ламинат	5.0	1.0	5.0		
6	Проемы оконные	витражи, металлическая рама со	10.0	1.0	10.0		

¹ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет.



		стеклопакетом , пластиковые рамы со стеклопакетам и				
	Проемы дверные	ворота подъёмные, деревянные, металлические , металлические с остеклением				
7	Наружная отделка	вентилируемый фасад	9.0	1.0	9.0	
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление				
	Внутренняя отделка	керамическая плитка, оклейка обоями, окраска, штукатурка				
8	Центральное отопление	центральное	18.0	1.0	16.9	
	Печное отопление					
	Водопровод	централизованный				
	Канализация	централизованная				
	Горячее водоснабжение	централизованное				
	Вентиляция	приточно-вытяжная				
	Газоснабжение			-1.1		
	Мусоропровод	да				
	Ванны с газовой колонкой					
	Ванны с дровяной колонкой					
	Ванны с горячим водоснабжением	с горячим водоснабжением				
	Лифты	грузопассажирский, пассажирский				
	Электроплиты	да				



	Электроснабжение	скрытая проводка				
9	Прочие работы	балконы, лоджии, отмостка, прочие работы, сход в подвал	7.0	1.0	7.0	
			100.00		98.90	

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8)*100/ удельный вес (гр. 6) 0.0
% износа определен на 2025



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки¹

№ части или литера		Наименование части					
Этажность		Сборник		Таблица			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
3	Перекрытия чердачные						
	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проёмы оконные						
	Проёмы дверные						
7	Наружняя отделка						
	Архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка						
8	Печное отопление						
	Водопровод						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						
	Вентиляция						

¹ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет.

МОСГОРБТИ

ПЕРЕДАЙ ПО QR КОДУ И ЗАКАЖИ УСЛУГИ НА САЙТЕ

МОСГОРБТИ.RU

	Газоснабжение				
	Мусоропровод				
	Ванны с газовой колонкой				
	Ванны с дровяной колонкой				
	Ванны с горячим водоснабжением				
	Лифты				
	Электроплиты				
	Электроснабжение				
9	Прочие работы				

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8) *100/ удельный вес (гр. 6)

%износа определен на

МОСГОРБТИ

ПЕРЕДАЙ ПО QR КОДУ И ЗАКАЖИ УСЛУГИ НА САЙТЕ

МОСГОРБТИ.RU

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки¹

№ части или литеры			Наименование части		
Этажность		Сборник		Таблица	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
3	Перекрытия чердачные						
	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проёмы оконные						
	Проёмы дверные						
7	Наружная отделка						
	Архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка						
8	Печное отопление						
	Водопровод						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						

¹ Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет.

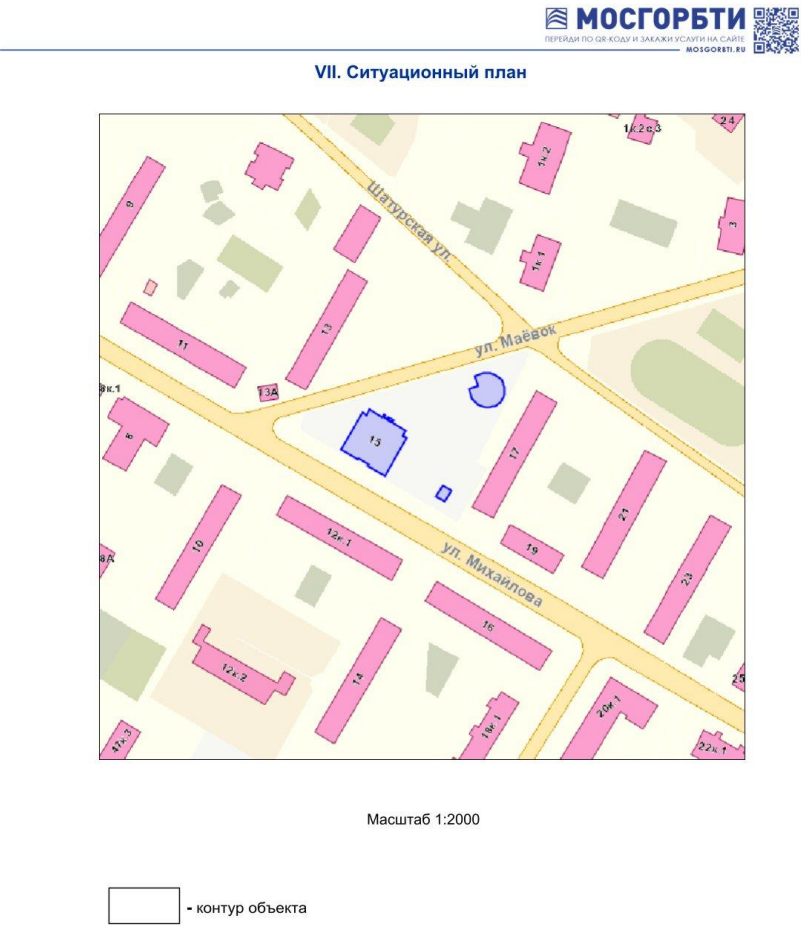
МОСГОРБТИ

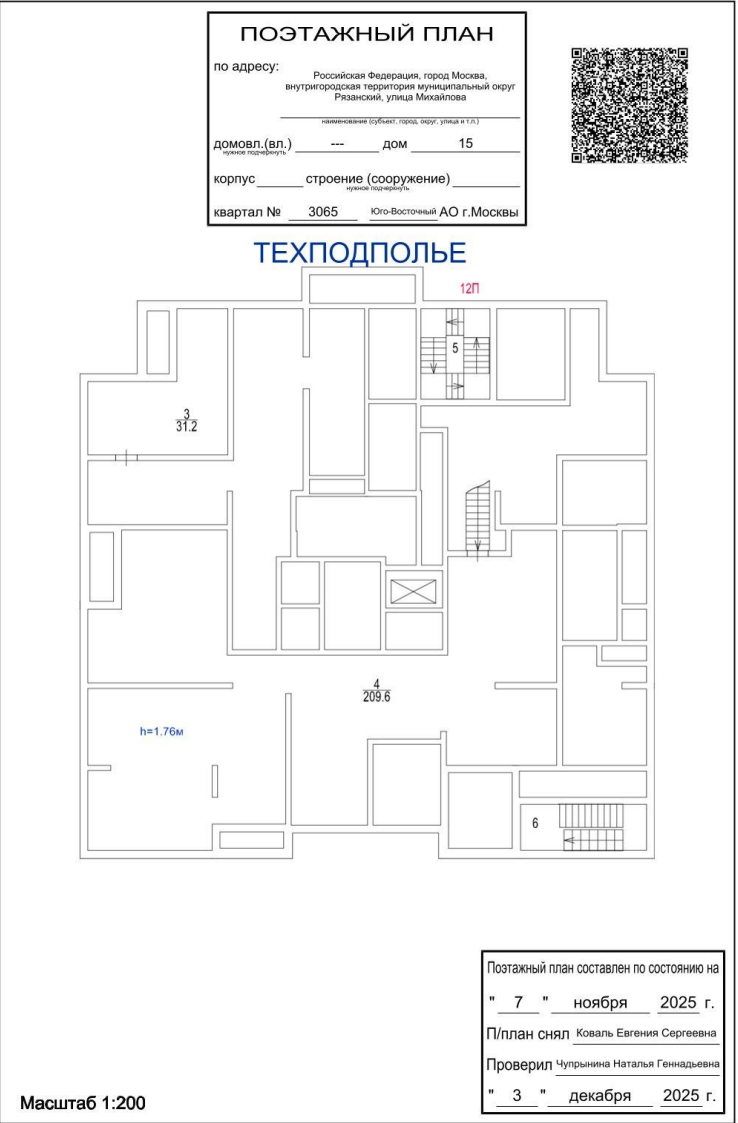
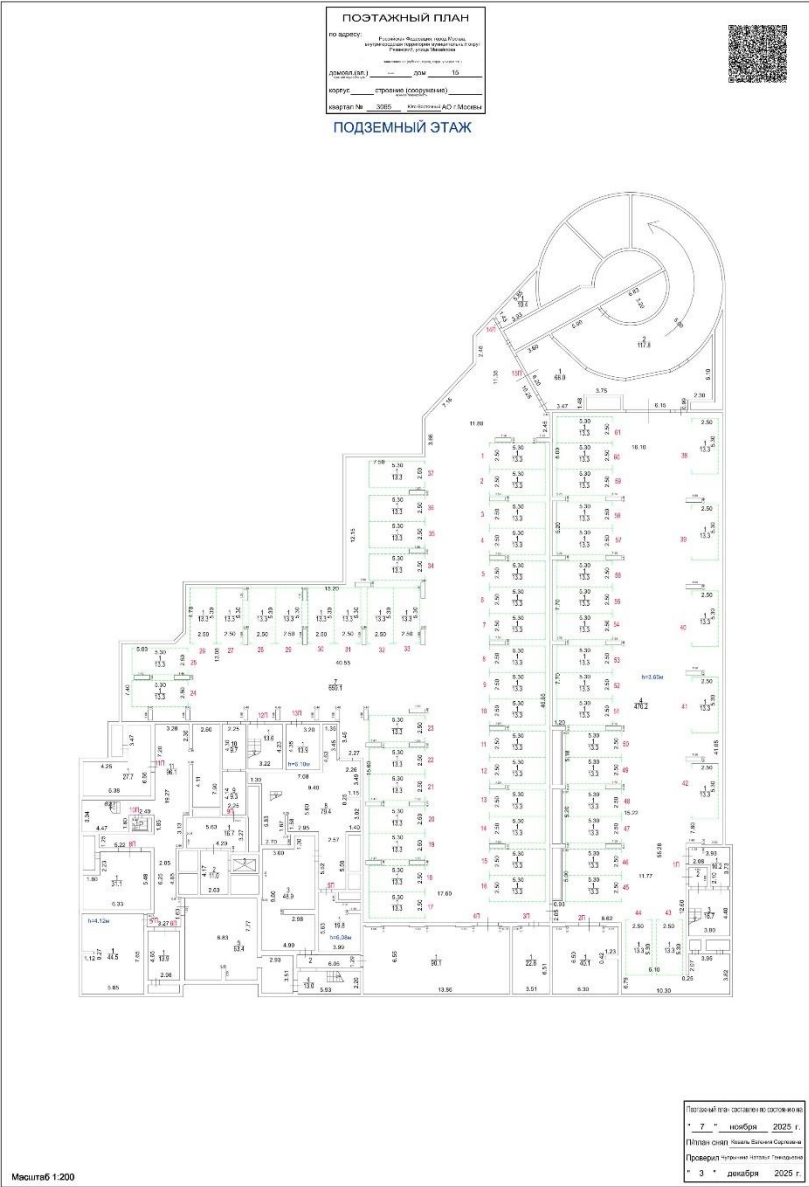
ПЕРЕЙДИ ПО QR КОДУ И ЗАКАЖИ УСЛУГИ НА САЙТЕ

МОСГОРБТИ.RU

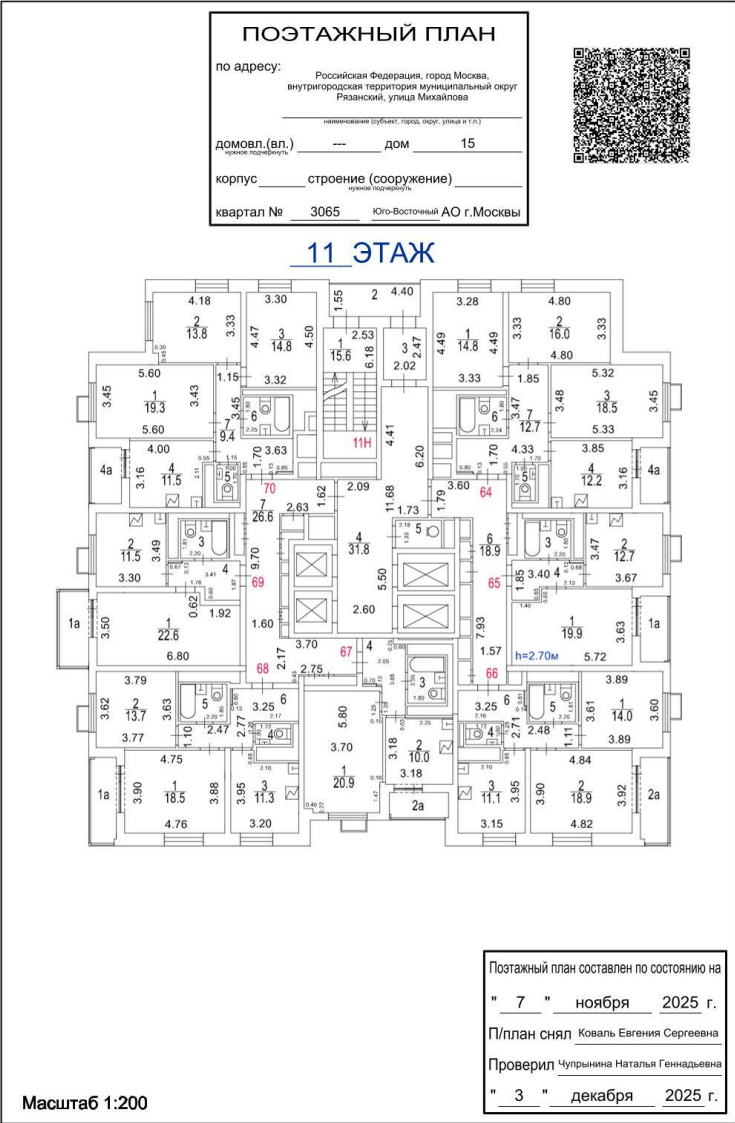
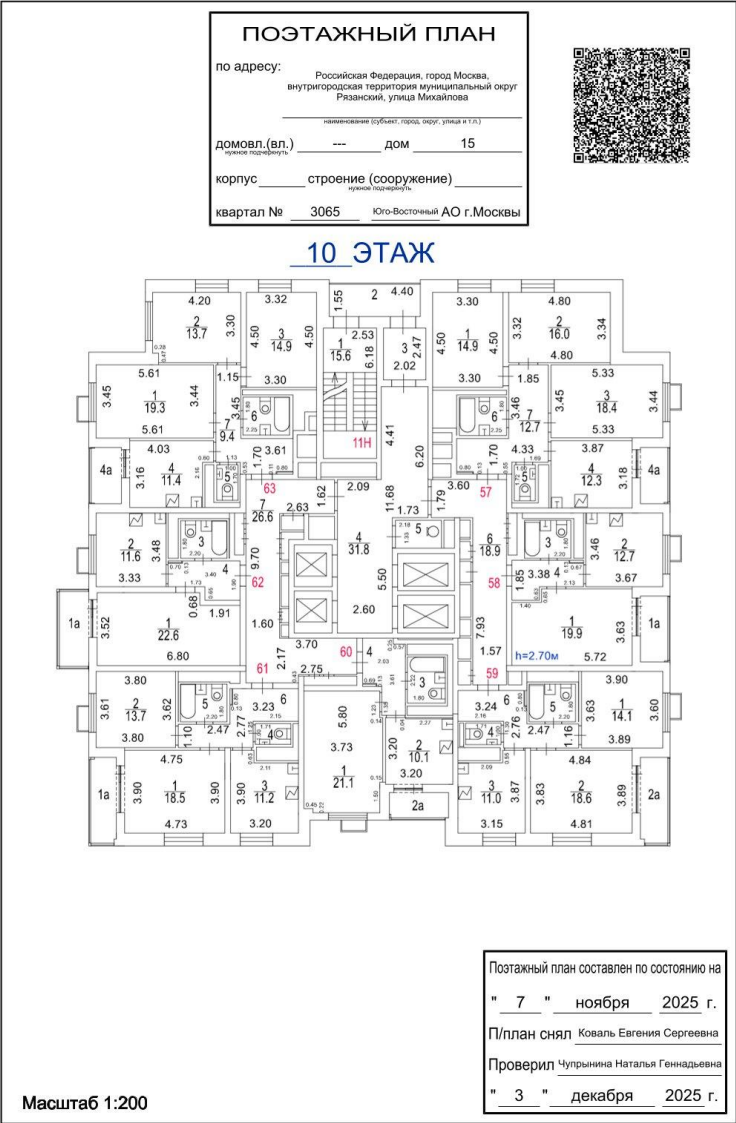
	Вентиляция				
	Газоснабжение				
	Мусоропровод				
	Ванны с газовой колонкой				
	Ванны с дровяной колонкой				
	Ванны с горячим водоснабжением				
	Лифты				
	Электроплиты				
	Электроснабжение				
9	Прочие работы				

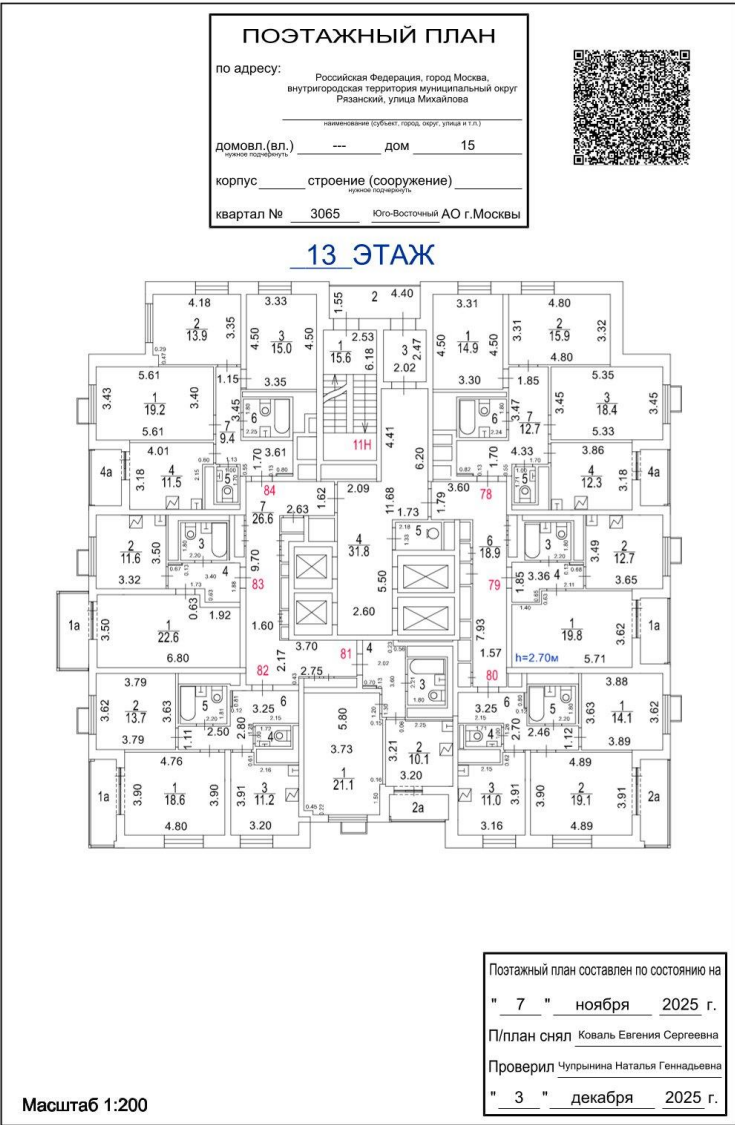
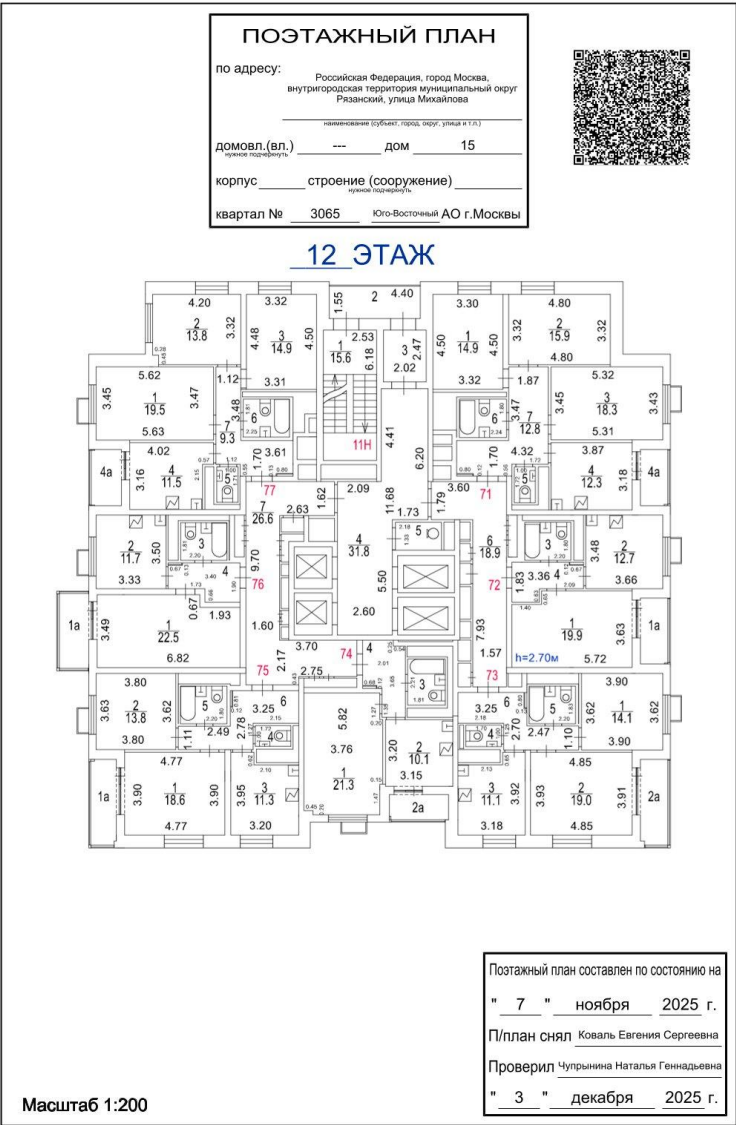
% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8) * 100/ удельный вес (гр. 6)
% износа определен на

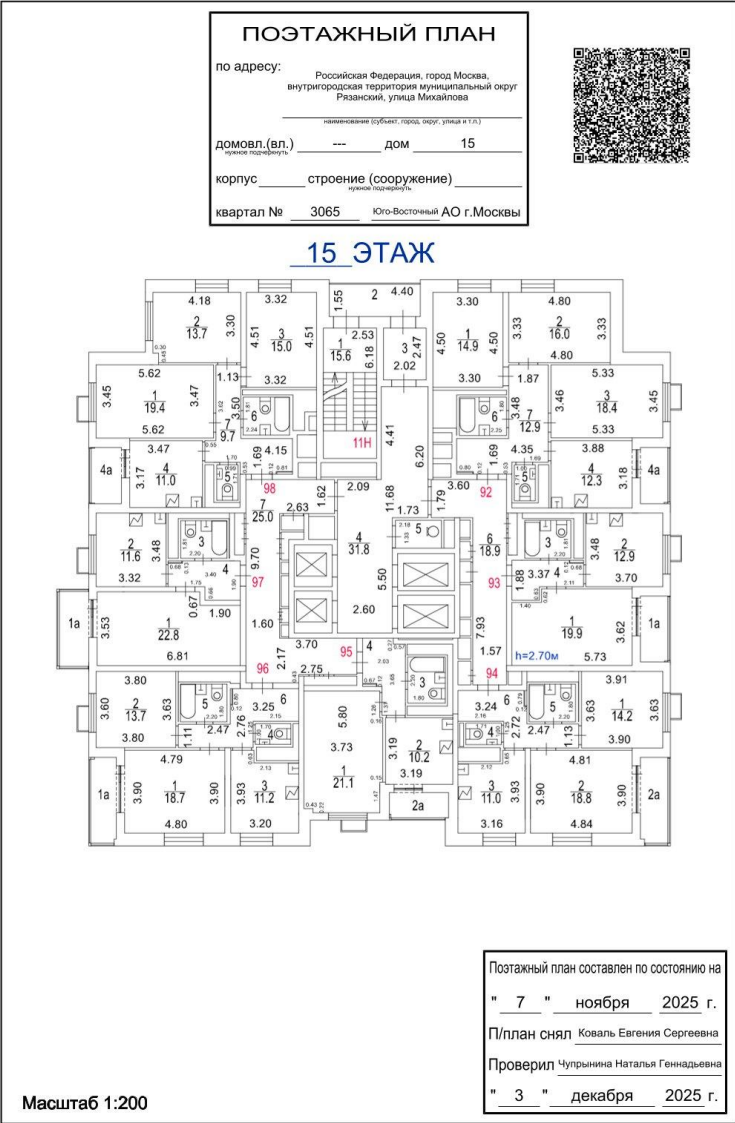
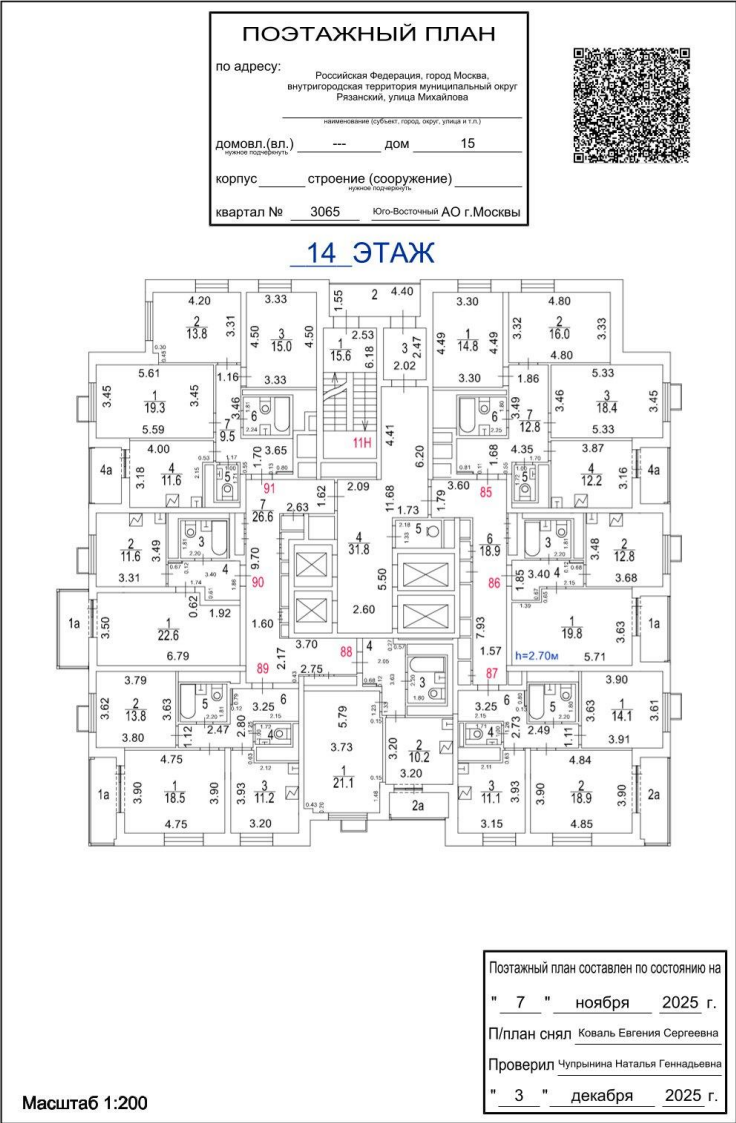


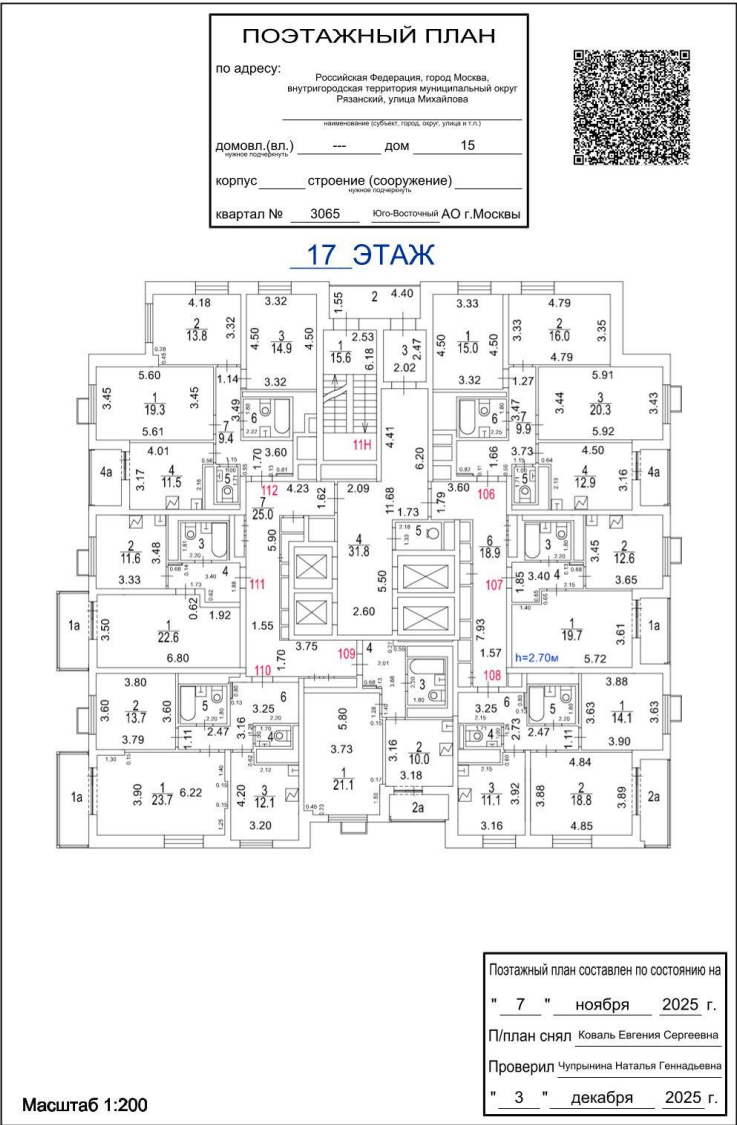
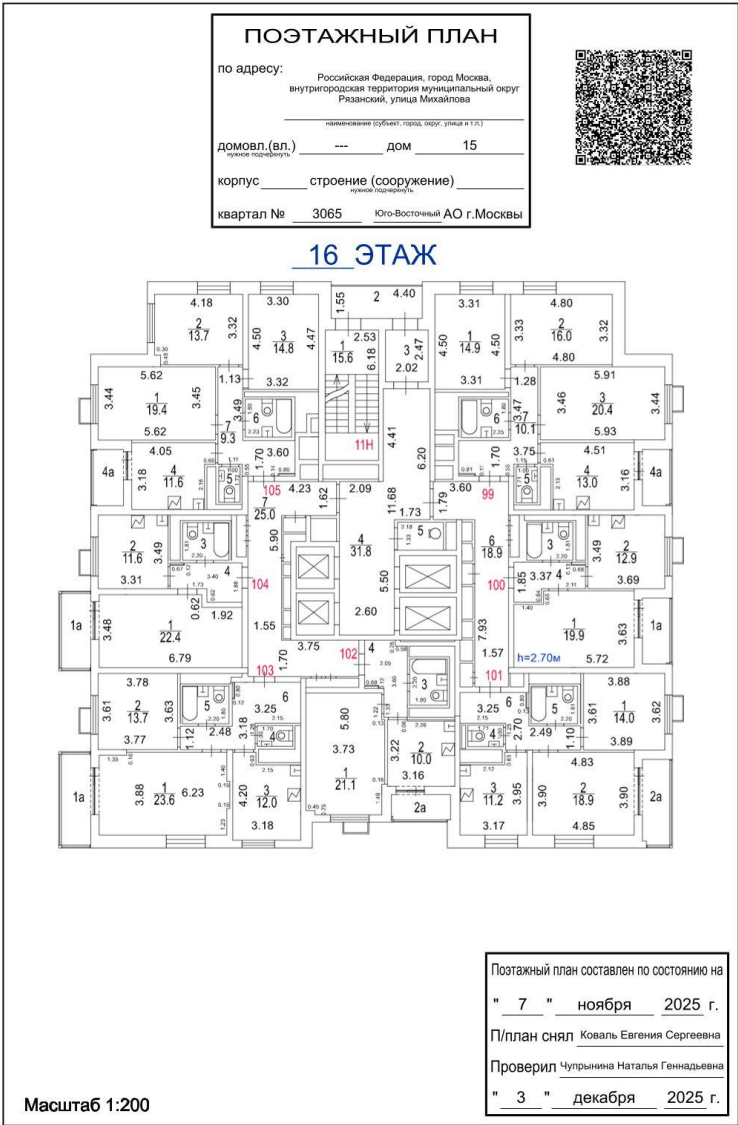


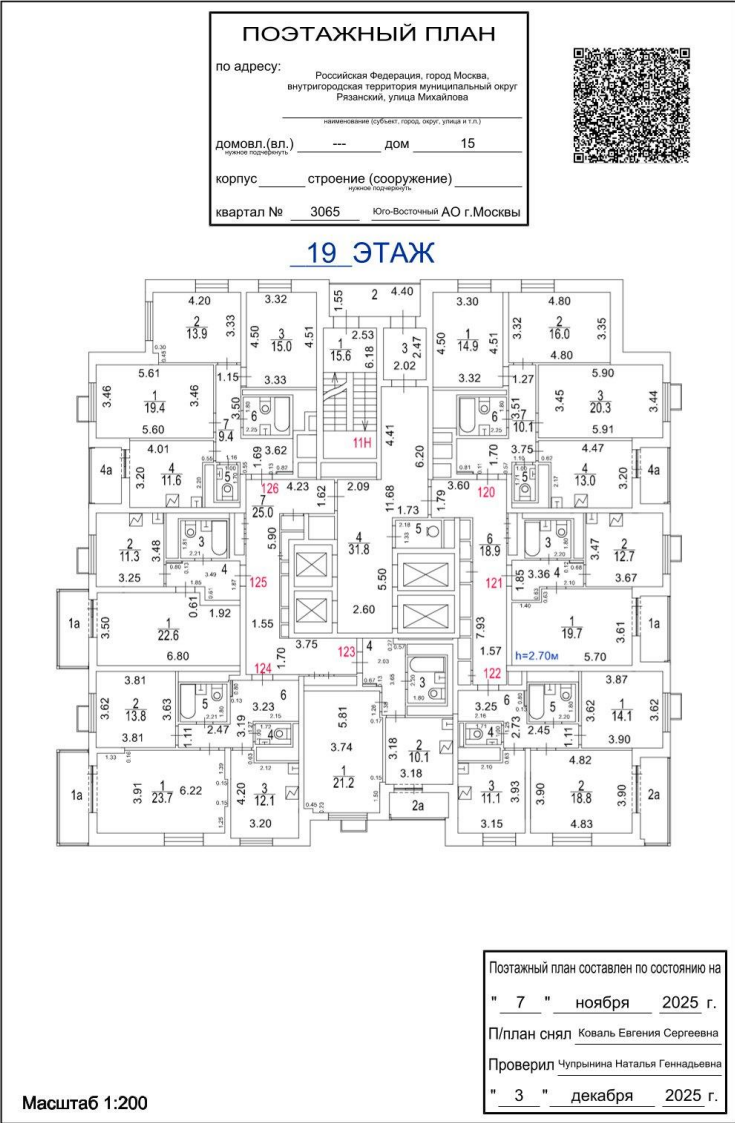
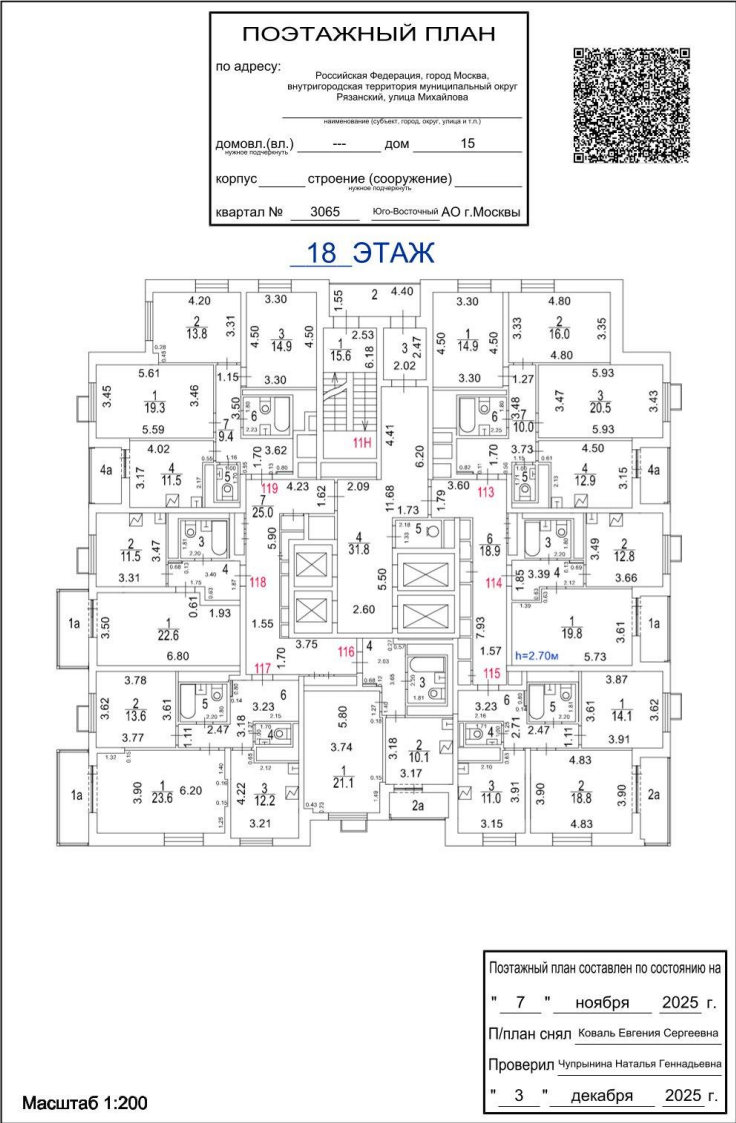


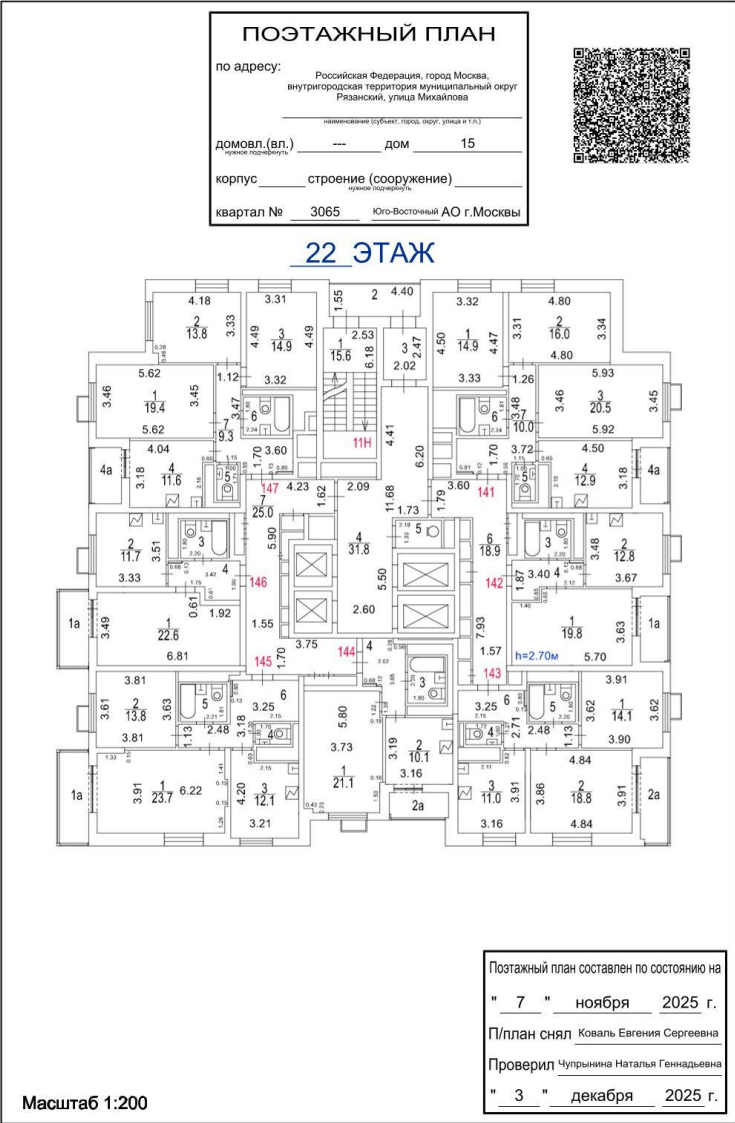
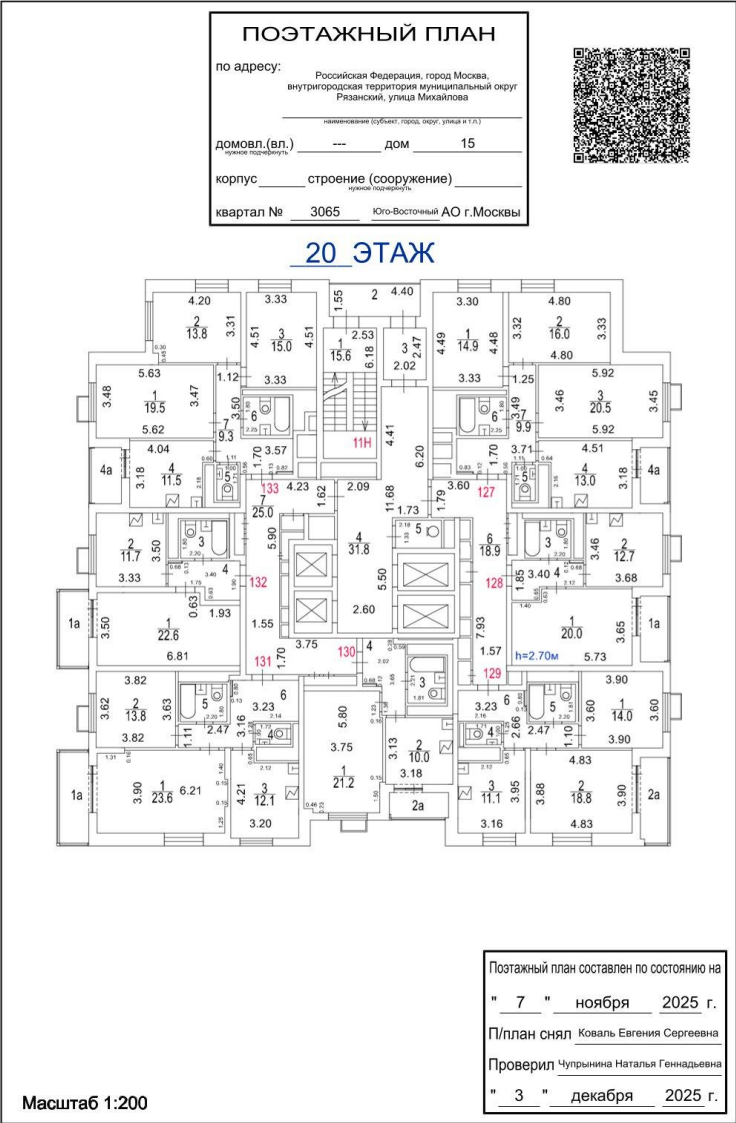


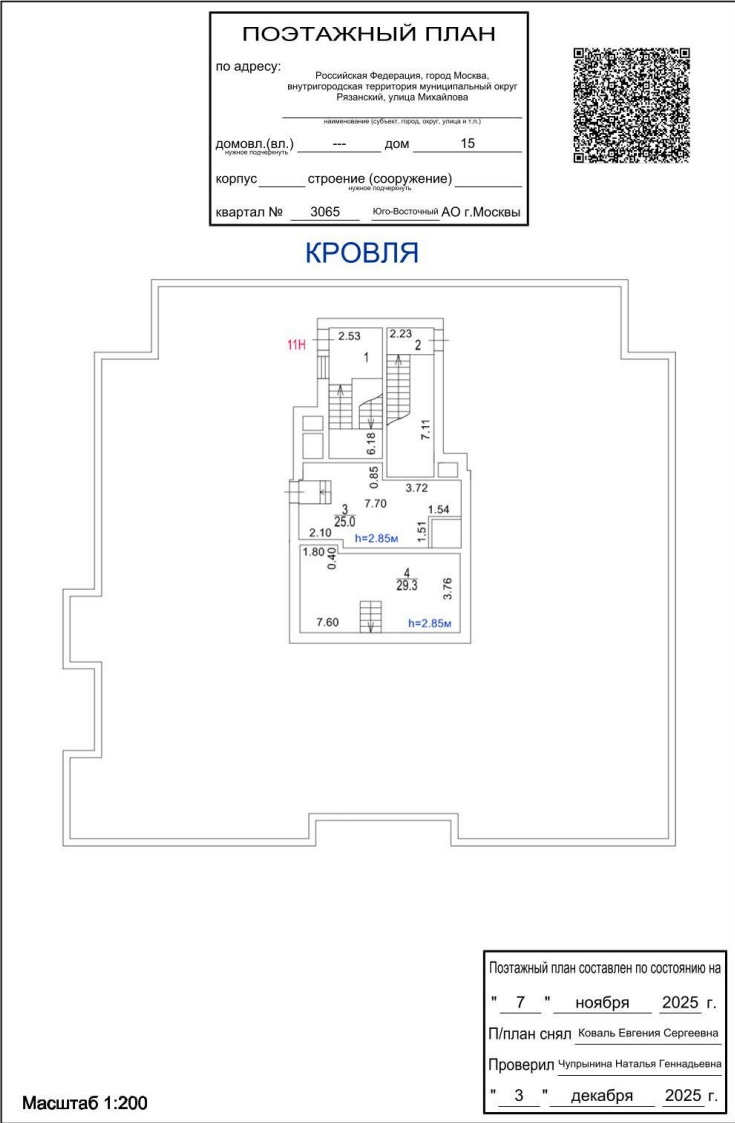
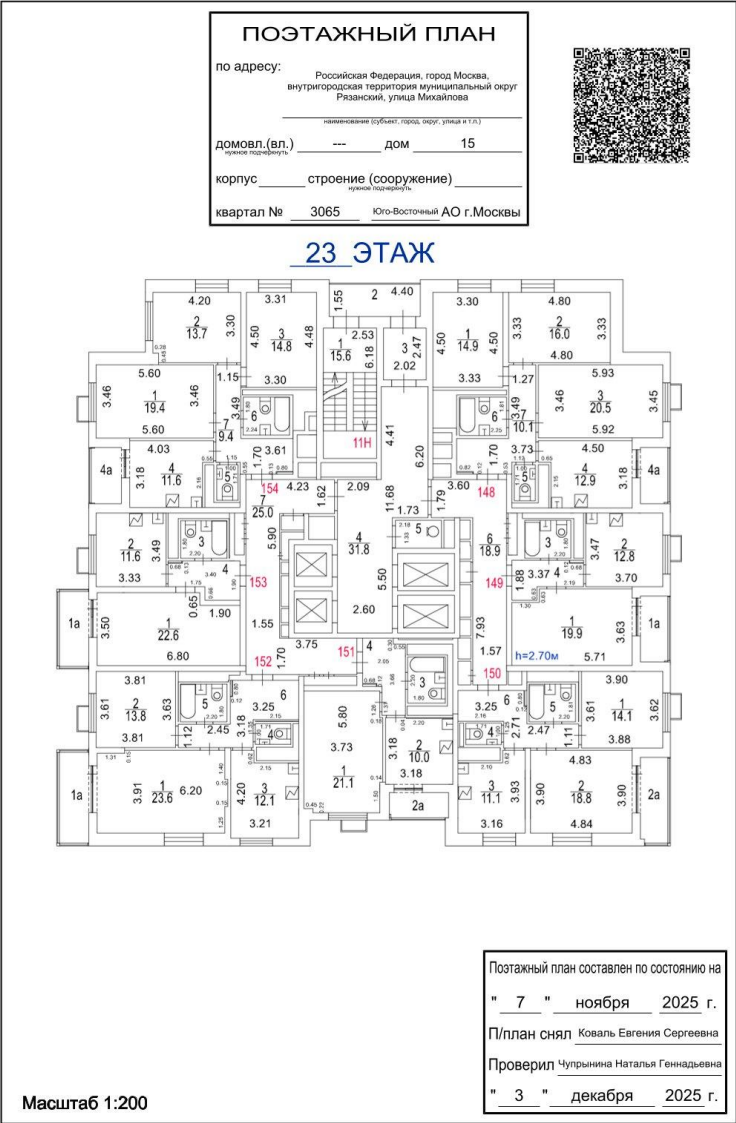














IX. Экспликация к поэтажному плану

Помещение № 1П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов			прочих
подз. эт.	1	тамбур	10,2		10,2				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	2	тамбур	3,3		3,3				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	3	клетка лестничная	16,7		16,7				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	4	коридор	470,2		470,2				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	7	коридор	659,1		659,1				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	8	коридор	79,4		79,4				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	9	коридор	9,3		9,3				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	10	коридор	9,7		9,7				365	гараж. 07.11.2025 г.
подз. эт.	11	коридор	96,1		96,1				365	гараж. 07.11.2025 г.
1	12	клетка лестничная	16,9		16,9				315	гараж. 07.11.2025 г.
Итого по помещению			1370,9		1370,9					
Нежилые помещения			1370,9		1370,9					
В том числе по типу:										
Гаражи			1370,9		1370,9					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 2П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Тип площади / Дата обследо- вания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	лоджий	балконов			прочих
подз. эт.	1	венткамера	40,1		40,1			365	гараж. 07.11.2025 г.	
Итого по помещению			40,1		40,1					
Нежилые помещения			40,1		40,1					
В том числе по типу:										
Гаражи			40,1		40,1					



	2а	лоджия			1,7				07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,1	21,1	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 61

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Тип площади / Дата обследо- вания
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	18,5	18,5					270	07.11.2025 г.
	1а	лоджия				2,4				07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	11,2		11,2					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	8,9		8,9					07.11.2025 г.
Итого по квартире			58,0	32,2	25,8	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 62

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,6		11,6					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,4	22,6	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	6,0		6,0				07.11.2025 г.
Итого по квартире			40,9	20,9	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 68

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	18,5	18,5					270	07.11.2025 г.
	1а	лоджия				2,4				07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	11,3		11,3					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	8,9		8,9					07.11.2025 г.
Итого по квартире			58,1	32,2	25,9	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 69

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,5		11,5					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,3	22,6	20,7		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,3	21,3	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 75

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов			прочих
12	1	жилая изолированная	18,6	18,6				270	07.11.2025 г.	
	1а	лоджия				2,4			07.11.2025 г.	
	2	жилая изолированная	13,8	13,8					07.11.2025 г.	
	3	кухня	11,3		11,3				07.11.2025 г.	
	4	санузел	1,7		1,7				07.11.2025 г.	
	5	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.	
	6	холл	8,9		8,9				07.11.2025 г.	
Итого по квартире			58,3	32,4	25,9	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 76

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	22,5	22,5					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,7		11,7					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,4	22,5	20,9		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,8		5,8				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,0	21,1	19,9	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 82

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	18,6	18,6					270	07.11.2025 г.
	1а	лоджия				2,4				07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	11,2		11,2					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	9,0		9,0					07.11.2025 г.
Итого по квартире			58,2	32,3	25,9	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 83

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,6		11,6					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,4	22,6	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	6,0		6,0				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,3	21,1	20,2	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 89

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов			прочих
14	1	жилая изолированная	18,5	18,5				270	07.11.2025 г.	
	1а	лоджия				2,4			07.11.2025 г.	
	2	жилая изолированная	13,8	13,8					07.11.2025 г.	
	3	кухня	11,2		11,2				07.11.2025 г.	
	4	санузел	1,7		1,7				07.11.2025 г.	
	5	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.	
	6	холл	9,1		9,1				07.11.2025 г.	
Итого по квартире			58,3	32,3	26,0	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 90

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	22,6	22,6				270	07.11.2025 г.	
	1а	балкон					1,5		07.11.2025 г.	
	2	кухня	11,6		11,6				07.11.2025 г.	
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.	
	4	холл	5,3		5,3				07.11.2025 г.	
Итого по квартире			43,5	22,6	20,9		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,2	21,1	20,1	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 96

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	18,7	18,7					270	07.11.2025 г.
	1а	лоджия				2,4				07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	11,2		11,2					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	8,9		8,9					07.11.2025 г.
Итого по квартире			58,2	32,4	25,8	2,4				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 97

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	22,8	22,8					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,6		11,6					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,6	22,8	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				4,0			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,0	21,1	19,9	4,0			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 103

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	23,6	23,6					270	07.11.2025 г.
	1а	лоджия				1,8				07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,0		12,0					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,3		10,3					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,3	37,3	28,0	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 104

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов			прочих
16	1	жилая изолированная	22,4	22,4				270	07.11.2025 г.	
	1а	балкон					1,5		07.11.2025 г.	
	2	кухня	11,6		11,6				07.11.2025 г.	
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.	
	4	холл	5,2		5,2				07.11.2025 г.	
Итого по квартире			43,2	22,4	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,8		5,8				07.11.2025 г.
Итого по квартире			40,9	21,1	19,8	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 110

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	23,7	23,7					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,7	13,7						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,1		12,1					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,2		10,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,4	37,4	28,0		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 111

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,6		11,6					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,4	22,6	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,1	21,1	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 117

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
18	1	жилая изолированная	23,6	23,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,6	13,6						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,2		12,2					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,2		10,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,3	37,2	28,1		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 118

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов			прочих
18	1	жилая изолированная	22,6	22,6				270	07.11.2025 г.	
	1а	балкон					1,5		07.11.2025 г.	
	2	кухня	11,5		11,5				07.11.2025 г.	
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.	
	4	холл	5,2		5,2				07.11.2025 г.	
Итого по квартире			43,3	22,6	20,7		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,2	21,2	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 124

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
19	1	жилая изолированная	23,7	23,7					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,8	13,8						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,1		12,1					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,2		10,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,5	37,5	28,0		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 125

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
19	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,3		11,3					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,3		5,3					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,2	22,6	20,6		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



	2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
	4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире			41,1	21,2	19,9	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 131

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
20	1	жилая изолированная	23,6	23,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,8	13,8						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,1		12,1					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,1		10,1					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,3	37,4	27,9		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 132

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
20	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,7		11,7					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,3		5,3					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,6	22,6	21,0		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
4	холл	5,9		5,9				07.11.2025 г.
Итого по квартире		41,1	21,1	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 145

Квартира № 140			Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат				всего	в том числе			
			основная	вспомогательная	лоджий		балконов	прочих		
22	1	жилая изолированная	23,7	23,7					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,8	13,8						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,1		12,1					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,2		10,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,5	37,5	28,0		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 146

Квартира № 140			Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
22	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,7		11,7					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,3		5,3					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,6	22,6	21,0		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



2а	лоджия				1,7			07.11.2025 г.
3	санузел	4,0		4,0				07.11.2025 г.
4	холл	6,0		6,0				07.11.2025 г.
Итого по квартире		41,1	21,1	20,0	1,7			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 152

Квартир № 102										
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
23	1	жилая изолированная	23,6	23,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,8			07.11.2025 г.
	2	жилая изолированная	13,8	13,8						07.11.2025 г.
	3	кухня	12,1		12,1					07.11.2025 г.
	4	санузел	1,7		1,7					07.11.2025 г.
	5	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	6	холл	10,1		10,1					07.11.2025 г.
Итого по квартире			65,3	37,4	27,9		1,8			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 153

Квартира № 100			Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Тип площади / Дата обследования
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
23	1	жилая изолированная	22,6	22,6					270	07.11.2025 г.
	1а	балкон					1,5			07.11.2025 г.
	2	кухня	11,6		11,6					07.11.2025 г.
	3	санузел	4,0		4,0					07.11.2025 г.
	4	холл	5,2		5,2					07.11.2025 г.
Итого по квартире			43,4	22,6	20,8		1,5			

Дополнительные сведения по помещению:

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ



23	11Н (1)	клетка лестничная	15,6					270	07.11.2025 г.
23	11Н (2)	лоджия переходная	6,8					270	07.11.2025 г.
23	11Н (3)	тамбур	5,0					270	07.11.2025 г.
23	11Н (4)	холл лифтовой	31,8					270	07.11.2025 г.
23	11Н (5)	мусоросборник	2,9					270	07.11.2025 г.
23	11Н (6)	коридор	18,9					270	07.11.2025 г.
23	11Н (7)	коридор	25,0					270	07.11.2025 г.
24	11Н (1)	клетка лестничная	15,6					270	07.11.2025 г.
24	11Н (2)	лоджия переходная	6,8					270	07.11.2025 г.
24	11Н (3)	тамбур	5,0					270	07.11.2025 г.
24	11Н (4)	холл лифтовой	31,8					270	07.11.2025 г.
24	11Н (5)	мусоросборник	2,9					270	07.11.2025 г.
24	11Н (6)	коридор	18,9					270	07.11.2025 г.
24	11Н (7)	коридор	25,0					270	07.11.2025 г.
тех. эт.	11Н (1)	клетка лестничная	15,6					173	07.11.2025 г.
тех. эт.	11Н (2)	помещение техническое	313,5					173	07.11.2025 г.
тех. эт.	11Н (3)	помещение техническое	299,8					173	07.11.2025 г.
кровля	11Н (1)	клетка лестничная	15,6					226	07.11.2025 г.
кровля	11Н (2)	клетка лестничная	15,9					226	07.11.2025 г.
кровля	11Н (3)	помещение слабых токов	25,0					285	07.11.2025 г.
кровля	11Н (4)	отделение машинное	29,3					285	07.11.2025 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			3193,5						

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	12480,8	6730,6	5750,2	280,2	36,9		
Жилые помещения всего	9179,7	5218,5	3961,2	280,2	36,9		
в т.ч. Квартиры	9179,7	5218,5	3961,2	280,2	36,9		



Нежилые помещения всего	3301,1	1512,1	1789,0				
в т.ч. Гаражи	1692,8	14,4	1678,4				
Без конкретной технологии	108,2	91,5	16,7				
Машино-место	811,3	811,3					
Прочие	688,8	594,9	93,9				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	3600,6						
в т.ч. по техэтажу	628,9						
по лестницам	410,3						
по мусорокамерам	28,1						
по коридорам	1030,5						
по прочим	1502,8						

Итого по общему имуществу многоквартирного дома

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе		
		основная	вспомо- гательная	лоджий	балконов	
Итого	541,4	435,2	106,2			
Нежилые помещения всего	541,4	435,2	106,2			
в т.ч. Гаражи	42,1	14,4	27,7			
Прочие	499,3	420,8	78,5			
Кроме того: Площадь помещений, не входящих в общую площадь здания	3600,6					

Дополнительные сведения по зданию:

Приложение № 3

Рыночная информация

Аналоги для расчета стоимости однокомнатных квартир

Аналог №1

← → ↺ 🏠 🌐

moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168071349-40-0-m-etazh-18-33-15450000-rub-ul-mihaylova-pl...

🔍 ☆ 📁 🔄

Недвижимость г Москва / продажа Квартир г Москва / Вторичного жилья / 1к / ул Михайлова / Михайловский парк

Продам однокомнатную квартиру вторичку 40.0 м² этаж 18/33 город Москва улица Михайлова 30ак/1 Михайловский парк Плющево

← → ↺ 🏠 🌐

moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168071349-40-0-m-etazh-18-33-15450000-rub-ul-mihaylova-pl...

🔍 ☆ 📁 🔄

этаж

18

этажей

33

площадь

40.0 м.кв.

комнат

1















цена: 15 450 000 р 386 250 р/м²

👤 агент

Показать телефон

🛡️ Проверить эту квартиру перед покупкой

ЕГРН, продавец и риски сделки — в одном отчёте

Тип дома

Монолитный дом

Срок сдачи дома

сдан в 2021 году

Адрес

г Москва, ул Михайлова, 30ак/1

ЖК

Михайловский парк

Описание

Код объекта: 1629438.

Описание квартиры

-Продается просторная 1-комнатная квартира 40,2 м² с ремонтом от застройщика: ощущение света и порядка с первого шага, готовая к комфортной жизни без дополнительных вложений.

- Комната 22,5 кв. м, правильной формы всё продумано для удобного быта. Высота потолков 2,8 м добавляет воздуха, большие окна выходят на улицу и наполняют пространство дневным светом.

-Кухня 13 м² позволяет разместить полноценную зону для приготовления и обеденную группу. Две лоджии — дополнительное пространство для отдыха или хранения. Санузел совмещённый, есть место для современной бытовой техники. Этаж 6 из 17 обеспечивает баланс между уютом и видом.

-Лоджия с панорамным видом

-Мебель и техника по договоренности

- Монолитный дом 2021 года и железобетонные перекрытия дают надёжность и хорошую звукоизоляцию.

Дом и двор

-Дом 2021 года постройки

-Закрытый двор: оборудован детскими и спортивными площадками, местами для релакса, много зелени

-Многоуровневая подземная парковка

Транспортная доступность

-7 минут пешком м. Окская.

-13 минут пешком м. Стахановская

-18 минут пешком до м. Рязанский проспект

Автомобиль:

-Московский скоростной диаметр(МСД)-5 минут

-Рязанский проспект -3 минуты

Инфраструктура рядом

-Расположение дома обеспечивает доступ к городской инфраструктуре:

-Кусковский лесопарк

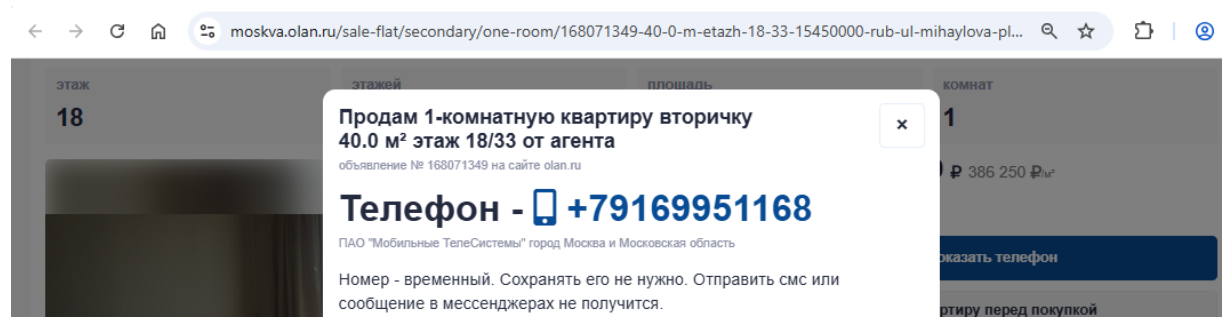
-Диагностический центр

-Школа 777, №1 и детский сад

-Сетевые магазины

-Кафе и рестораны

-Салоны красоты



<https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168071349-40-0-m-etazh-18-33-15450000-rub-ul-mihaylova-plyuschevo>

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/flat/331413047/?context=4,h4Yntdl1ZCY.OHcEd4lxzeaXhzX33UQuVtAkkYsRNS1sn3IU3yczLi1pYSyQZf_g6S1LR0Yvuk8pVHFT2kFL_vwDQ&mlSearchSessionGui... Q

Продается 1-комн. квартира, 42 м² в ЖК «Люблинская ул., д. 76, к. 5»

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 76к5 На карте
Братиславская 4 мин. D2 Перерва 13 мин. D2 Курьяново 6 мин.

Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



23 фото

Общая площадь: 42 м² Жилая площадь: 22 м² Площадь кухни: 10 м²
Этаж: 23 из 24 Год постройки: 2021

14 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за метр 340 476 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 923 076-93-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A2 РИЭЛТИ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Тимофей Дубоносов

Восточное Бутово от ПИК

Квартиры с отделкой от 6 млн руб. Балконы и окна в пол

ПИК

https://www.cian.ru/sale/flat/331413047/?context=4,h4Yntdl1ZCY.OHcEd4lxzeaXhzX33UQuVtAkkYsRNS1sn3IU3yczLi1pYSyQZf_g6S1LR0Yvuk8pVHFT2kFL_vwDQ&mlSearchSessionGui... Q

Фотографии (23) Описание Расположение Похожие объявления 1-комн. квартира, 42 м²

1213565 Предлагаем вашему вниманию уютную однокомнатную квартиру, расположенную на 23-м этаже 24-этажного дома.

Этаж: 23 из 24
Количество комнат: 1
Общая площадь: 42 м²
Площадь кухни: 10 м²
Лоджия: 1
Совместный санузел: 1
Ремонт: косметический
Тип комнат: изолированные

Можно купить в ипотеку на выгодных условиях
+ Полное ипотечное и юридическое сопровождение

О квартире

- однокомнатная. Светлая и уютная
- Произведен качественный ремонт
- Мебель и техника (обсуждается).
- Окна на улицу

О доме

- Паркинг подземный. Во дворе также организована открытая парковка
- В входных группах предусмотрены помещения для консьержа и колясочные
- Чистый подъезд
- Первый этаж нежилой: там разместились объекты инфраструктуры (магазины, сервисы) и технические помещения
- Пассажирский и грузовой лифты

Инфраструктура

- Хорошо сформирована
- Все значимые объекты в ближайшем окружении шаговой доступности:

Детский сад "Мой садик", Стоматологическая клиника (есть детский кабинет), Парикмахерская и ногтевая студия, массажный салон, салон красоты, Суши-бар, кафе "Хинкали Здесь", Пункты выдачи заказов, Компьютерный клуб, центр развития ребёнка и компьютерные курсы, Аптеки.

14 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за метр 340 476 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 923 076-93-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A2 РИЭЛТИ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Тимофей Дубоносов

Восточное Бутово от ПИК

ПИК

[Фотографии \(23\)](#) [Описание](#) [Расположение](#) [Похожие объявления](#)

1-комн. квартира, 42 м²

Экология района благоприятная:

- В пешей доступности Люблинский парк, раскинулся вокруг Люблинского пруда на реке Чурилик.
- Парк Печатники, чуть дальше, но тоже в пешей доступности. Музей-заповедник "Кузьминки-Люблино" - если готовы пройти чуть дальше.

Транспортная доступность:

Станция МЦД-2 "Перерва" — примерно 1215 минут пешком

Станция метро "Братиславская" — около 14 минут пешком

Станция метро "Марьино" — примерно 1725 минут пешком

Рядом с домом расположена остановка общественного транспорта

Есть удобный выезд на Люблинскую улицу и Бесединское шоссе

До ТТК — около 10 км по Люблинской улице.

Простые Условия

- Свободная продажа
- 1 взрослый собственник
- Ограничений и обременений нет

Компания А2 Риэлти рада предложить вам уникальные условия для приобретения вашей новой квартиры. Мы предоставляем возможность обмена и трейд-ин по данному объекту, что делает процесс покупки еще более удобным и выгодным для вас.

Вы также можете отдельно заказать полное ипотечное и юридическое сопровождение на покупку или продажу любого объекта недвижимости.

Мы гарантируем безопасность сделки и обеспечиваем покупателю страховку в рамках заключенного договора.

Звоните!

[Свернуть](#)

14 300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за метр 340 476 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 923 076-93-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

А2 РИЭЛТИ

Документы проверены

РИЕЛТОР

Тимофей Дубоносов

[Фотографии \(23\)](#) [Описание](#) [Расположение](#) [Похожие объявления](#)

1-комн. квартира, 42 м²

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2021
Общая площадь	42 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	22 м²	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	10 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	2,7 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Подъезды	7
Балкон/лоджия	1 лоджия	Парковка	Подземная
Вид из окон	На улицу	Отопление	Центральное
Ремонт	Косметический	Аварийность	Нет
Продаётся с мебелью	Да		

14 300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки

Цена за метр 340 476 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 923 076-93-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

<https://www.cian.ru/sale/flat/331413047/>

Аналог №3

← → ↺ 🏠 🌐 moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-...

Недвижимость г Москва / продажа Квартир г Москва / Вторичного жилья / 1к / Нижегородская / ул Нижняя Хохловка

Продам однокомнатную квартиру вторичку 42.0 м² этаж 15/23 город Москва метро Нижегородская улица Нижняя Хохловка 8

← → ↺ 🏠 🌐 moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-...

этаж15

этажей23

площадь42.0 м.кв.

комнат1



цена: 18 300 000 ₽ 435 714 ₽/м²

☒ собственник

Показать телефон

Проверить эту квартиру перед покупкой

ЕГРН, продавец и риски сделки — в одном отчёте

Ремонтевроремонт

Тип домамонолитный дом

Срок сдачи домасдан в 2022 году

Адресг Москва, ул Нижняя Хохловка, 8

МетроМ.Нижегородская · 10 минут пешком



Описание

Продаётся просторная и уютная однокомнатная квартира с современным евро ремонтом в монолитном доме 2022 года постройки. Застройщик -Крост-Д.

Один взрослый собственник, никто не прописан. Без обременений. Быстрый выход на сделку.

О квартире: Просторная комната, кухня с выходом на застеклённую лоджию, откуда открывается вид во двор. Кухня оборудована всем необходимым, включая холодильник, микроволновку, плиту и мебель. В квартире установлен большой шкаф, двуспальная кровать и кондиционер. Санузел совмещённый, имеется стиральная машина.

Вся мебель и техника остаётся.

Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой: рядом есть закрытая территория двора и спортивная площадка, ледовый каток и площадка для воркаута, множество тренажеров. Для удобства жильцов предусмотрены два пассажирских и один грузовой лифт, а также подземная парковка. В подъезде установлен мусоропровод. отличная транспортная доступность: в пешей доступности метро, МЦК, автобусные остановки, удобный выезд на ТТК, МСД.

Приезжайте, смотрите-Вам понравится!

← → ↺ 🏠 🌐 moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-...

🔍 ☆ 🏠 🌐

Продам 1-комнатную квартиру вторичку 42.0 м² этаж 15/23 от собственника

объявление № 168155312 на сайте olan.ru

Телефон - ☎ +79315459312

АО "МТТ" Москва и Московская область

Номер - временный. Сохранять его не нужно. Отправить смс или сообщение в мессенджерах не получится.

☆ 🏠 🌐 🗨 Пожаловаться

этаж15

комнат1

https://moskva.olan.ru/sale-flat/secondary/one-room/168155312-42-0-m-etazh-15-23-18300000-rub-ul-nizhnyaya-hohlovka

Скидки на торг

 cepes-invest.com/handbook/flatev25/on-completion-transaction-flat-2025



АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ
ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системеОплатаРегистрацияВход в систему

Меню

Скрыть меню

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Квартиры первичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.90	1.00	0.95
Квартиры вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.85	1.00	0.93

Тип жилого дома (материал стен)

→ ↺ ↻

statie.lt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-1...

☆ ↻

на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#)

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

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

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,90	0,95	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,61	0,56

Общая площадь

→ ↺ ↻

statie.lt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-1...

☆ ↻

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,719$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,11}$$

Мебель и техника

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#) ⚙️

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

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

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Наличие лифта

на Лифт, Мусоропровод - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#) ⚙️

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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

Тип санузла

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#) ⚙️

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98

Состояние внутренней отделки

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - на 01.07.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 13.07.2026 г.\)](#) ⚙️

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,13	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,87	0,83