ОТЧЕТ №DK/100-028/О-26/52

об оценке рыночной стоимости квартир в количестве 16 единиц

ЗАКАЗЧИК:	**Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**01.10.2026**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**02.10.2026**

г. Москва, 2026

02.10.2026

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №5-0126-АЭФ-1 от 10.03.2026, оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости объектов оценки (квартир), расположенных в г. Москва, в составе:

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	-	66,7	-
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	60,7	58,4	32,7
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	46,1	44,2	22,5
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	45,1	43,1	22,6
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	50,7	48,8	23
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	50,8	48,9	23
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	50,5	48,6	22,9
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	50,5	48,6	22,9
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	50,5	48,5	23
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	50,4	48,4	22,9
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	50,7	48,8	23
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	50,8	48,9	23
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	50,4	48,5	22,8
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	50,6	48,7	22,9
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	97,3	95,5	61,1
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	97,6	95,8	61,3

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объектов оценки (квартир), расположенных в г. Москва, по состоянию на 01.10.2026 г., составляет:

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	66,7	11 350 000	170 165
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	58,4	25 950 000	444 349
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	44,2	15 820 000	357 919
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	43,1	15 460 000	358 701
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	48,8	17 480 000	358 197
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	48,9	17 510 000	358 078
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	48,6	17 410 000	358 230
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	48,6	17 410 000	358 230
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	48,5	17 380 000	358 351
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	48,4	17 310 000	357 645
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	48,8	17 440 000	357 377
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	48,9	17 470 000	357 260
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	48,5	17 340 000	357 526
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	48,7	17 410 000	357 495
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	95,5	31 470 000	329 529
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	95,8	31 560 000	329 436

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку

(ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ». Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 6

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7

2.1 Сведения о заказчике 7

2.2 Сведения об оценщике 7

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 8

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 8

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9

5.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 9

5.2 Описание оцениваемых прав 9

5.3 Описание объектов оценки 9

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 12

6.1 Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 12

6.2 Специальные допущения 13

6.3 Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 13

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 14

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 14

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 14

7.1.2. Социально экономическое положение Москвы 19

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Оцениваемый объект 23

7.2.1. Анализ рынка жилой недвижимости Москвы на дату оценки 24

7.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 24

7.2.3. Ценообразующие факторы 30

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 31

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 33

9.1. Описание процесса оценки 33

9.2. Выбор подхода к оценке 33

9.2.1. Подходы к оценке 33

9.2.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 36

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 38

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 40

10.1.1. Структура расчета по технике компенсационных корректировок цен 42

10.1.2. Структура расчета по методу квалиметрического моделирования 42

10.1.3. Выбор единицы сравнения 42

10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках техники компенсационных корректировок цен и обоснование размера корректировок 43
10.2.1. Корректировки первой группы *52*
10.2.2. Корректировки второй группы *52*
10.2.3. Коэффициент вариации *54*
10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода квалиметрического моделирования 55
10.3.1. Корректировка цен по последовательным элементам сравнения *57*
10.3.2. Корректировка цен по независимым элементам сравнения *59*
10.3.3. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества *62*
10.3.4. Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов *62*
10.3.5. Верификация (проверка) качества моделирования *62*
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ... **65**
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ **67**
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ..... **76**
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ **76**
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ **110**

1. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Объекты оценки:
1.1. Жилые помещения (квартиры).
2. Состав объектов оценки: совпадает с объектами оценки.
3. Характеристики объектов оценки:
3.1 Квартиры в г. Москва, в составе:

№ П/П	Адрес	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	2	3	0,00	66,7	0,0
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	2	8	60,70	58,4	32,7
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	1	9	46,10	44,2	22,5
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	1	9	45,10	43,1	22,6
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	1	5	50,70	48,8	23,0
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	1	6	50,80	48,9	23,0
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	1	7	50,50	48,6	22,9
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	1	8	50,50	48,6	22,9
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	1	9	50,50	48,5	23,0
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	1	10	50,40	48,4	22,9
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	1	11	50,70	48,8	23,0
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	1	12	50,80	48,9	23,0
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	1	13	50,40	48,5	22,8
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	1	14	50,60	48,7	22,9
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	4	17	97,30	95,5	61,1
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	4	19	97,60	95,8	61,3

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:
Право собственности.
5. Имущественные права на объекты оценки: Собственность. Фонд реновации.
6. Основание для проведения оценки:
Гражданско-правовой договор № 5-0126-АЭФ-1 от 10 марта 2026 года.
7. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
8. Вид стоимости: Рыночная стоимость. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
9. Цель оценки: Определение рыночной стоимости для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации Оценка производится в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
10. 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.
11. Дата(ы) оценки: по состоянию на дату осмотра.
12. Специальные допущения, иные существенные допущения:
• Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
• 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.

• Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

• Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

13. Ограничения оценки:

Не установлены.

14. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:

Порядок использования Отчета об оценке устанавливается положениями договора на проведение оценки.

15. Форма представления итоговой стоимости:

Итоговая величина рыночной стоимости приводится в виде единого значения для всего объекта недвижимости. Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости должна быть представлена в виде конкретного значения без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

16. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Не установлена на момент составления задания на оценку.

17. Форма составления отчета об оценке: регулируется Гражданским-правовым договором № 5-0126-АЭФ-1 от 10 марта 2026 года.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1 Сведения о заказчике

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)
ОГРН	1177700018319 от 11 октября 2017 г.
ИНН/КПП	ИНН: 7703434808, КПП: 771001001
Адрес юридического лица:	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, д. 13;

2.2 Сведения об оценщике

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Забелина Анна Владимировна
Членство в СРО	Член СРО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1245. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/member?id=20d5a756-e2b5-486e-b171-cdf98c184e42
Почтовый адрес	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
Телефон	8 (495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1

Показатель	Характеристика
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Кошкин Алексей Александрович. Образование: Высшее образование - специалитет. Проводимые работы: фотофиксация объектов

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

а также со:

Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и

правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписки из ЕГРН.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

5.2 ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы представлены в таблице ниже.

Таблица №3

Правообладатели	Правоустанавливающий документ	Правоудостоверяющий документ	Обременения, ограничения, номер права
Собственность Фонд реновации	-	Выписка из ЕГРН	Нет

Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена. По мнению оценщика, данный факт не влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Таким образом, в соответствии с Заданием на оценку, в отношении оцениваемой квартиры в рамках настоящего отчета оценке подлежит право собственности.

Право собственности включает право 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

5.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат квартиры:

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	-	66,7	-
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	60,7	58,4	32,7
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	46,1	44,2	22,5
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	45,1	43,1	22,6

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	50,7	48,8	23
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	50,8	48,9	23
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	50,5	48,6	22,9
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	50,5	48,6	22,9
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	50,5	48,5	23
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	50,4	48,4	22,9
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	50,7	48,8	23
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	50,8	48,9	23
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	50,4	48,5	22,8
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	50,6	48,7	22,9
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	97,3	95,5	61,1
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	97,6	95,8	61,3

Количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и данных Заказчика. Осмотр объектов проведен 01.10.2026 года. Фотографии представлены в приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица №4

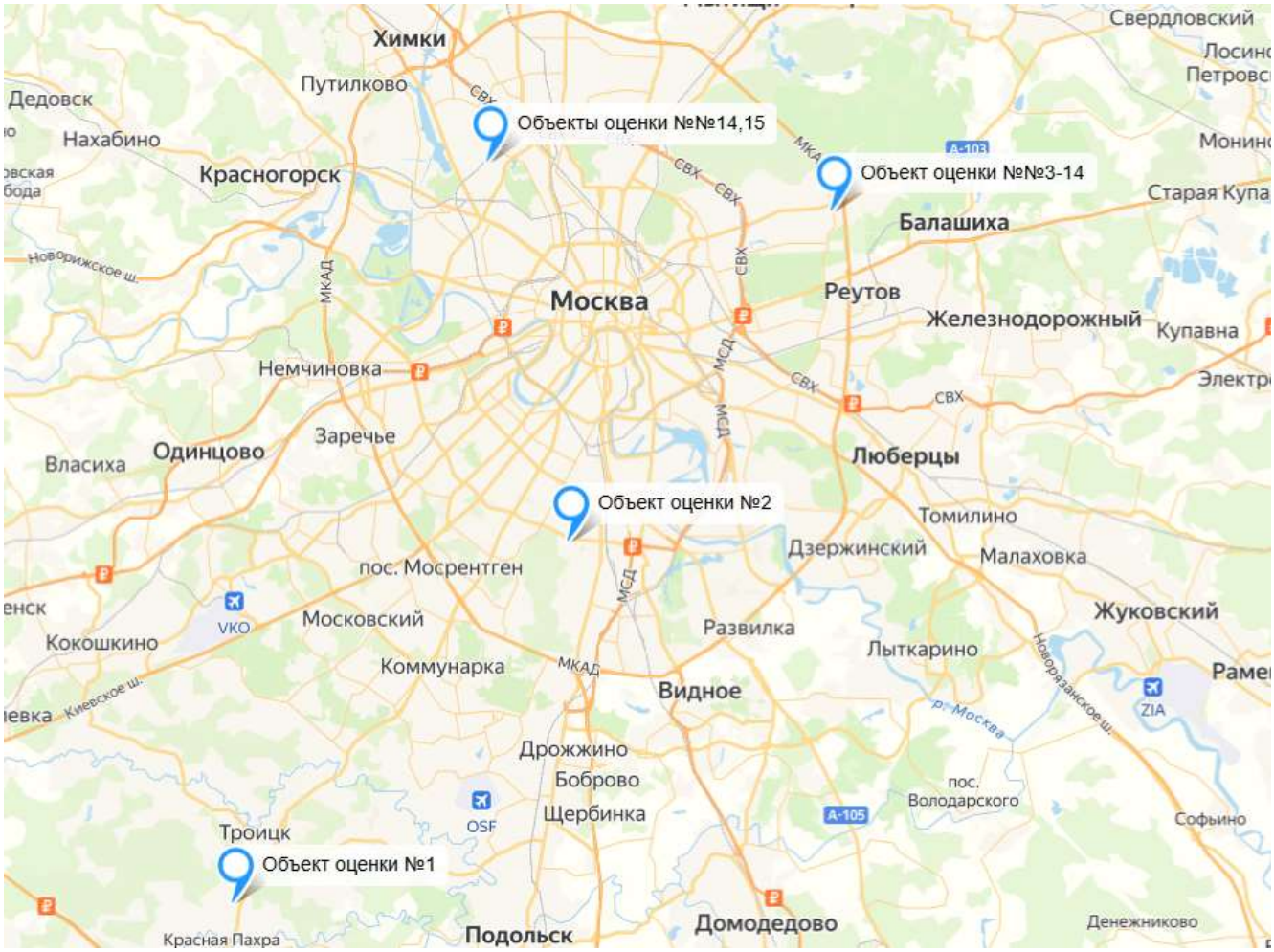
№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Состояние отделки	Состояние дома
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	66,7	Без отделки	отличное
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	58,4	простая	отличное
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	44,2	простая	отличное
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	43,1	простая	
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	48,8	простая	
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	48,9	простая	
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	48,6	простая	
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	48,6	простая	
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	48,5	простая	
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	48,4	простая	
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	48,8	простая	
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	48,9	простая	
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	48,5	простая	
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	48,7	простая	
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	95,5	простая	отличное
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	95,8	простая	

Состояние жилых домов определялось по данным осмотра в соответствии с СП 13-102-2003. В соответствии с определением технического состояние улучшений был определен их износ, согласно данным Методики определения физического износа гражданских зданий №404 от 27.10.1970 г.

Таблица №5

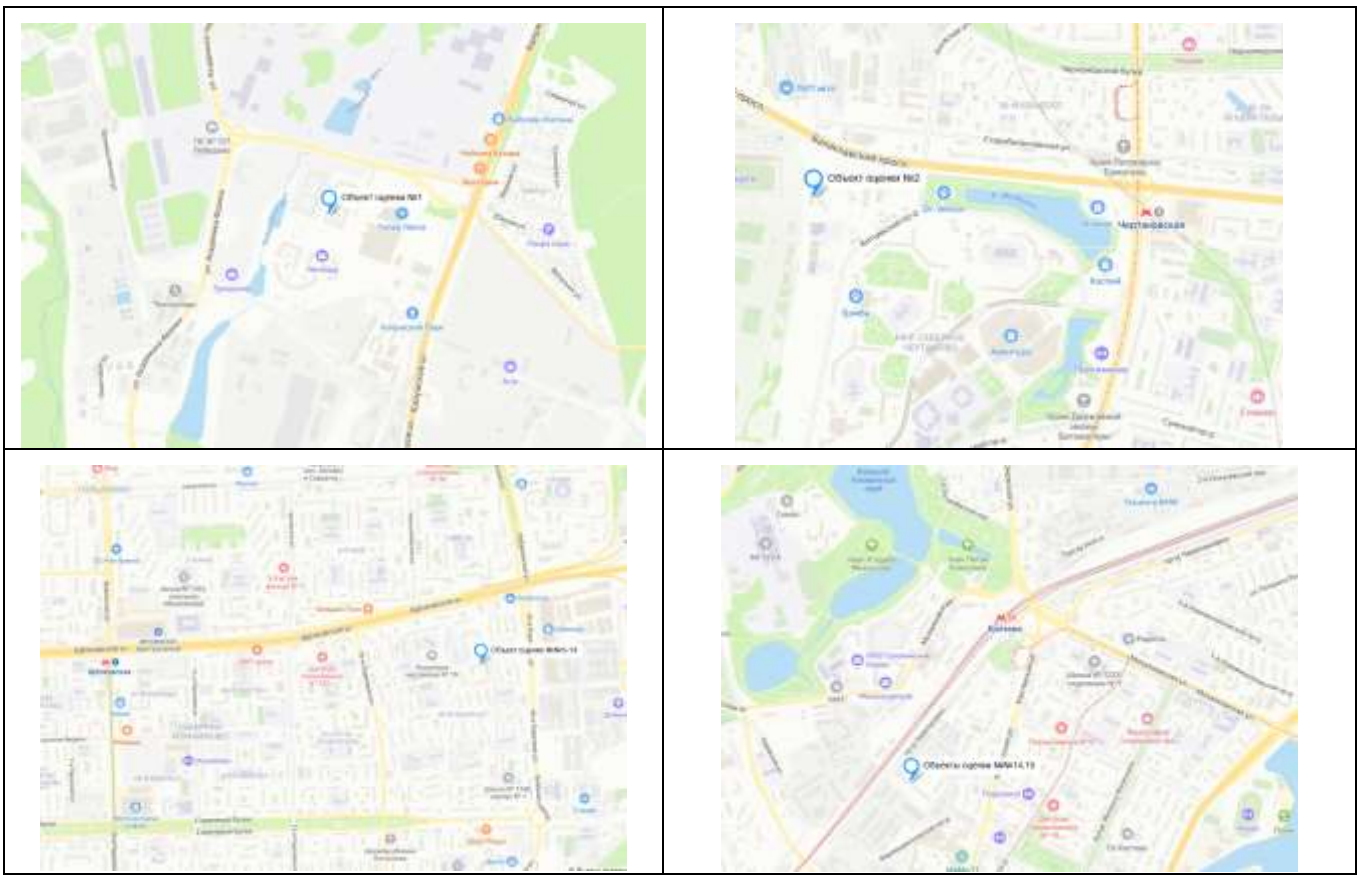
Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Местоположение Объектов оценки представлено на рисунке ниже.



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 1 – Местоположение Объектов оценки



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 2 – Локальное местоположение Объектов оценки

Все эти факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования объектов оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.

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

3. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

4. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения

сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2 Специальные допущения

Отсутствуют.

6.3 Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристиках несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

4. Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает 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.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

8. При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[1]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП ускорился до +1,6% г/г после +0,6% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,6% г/г (оценки скорректированы с учётом предварительных данных Росстата о росте ВВП во 2 квартале 2026 года на +1,3% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г).

Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

3. Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после 1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года).

Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года).

Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г против +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

[1]1https://www.economy.gov.ru/material/file/download/36a788ef972dad23661eef6aec47f57c/2026_08_12.pdf
https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/62163/bulletin_26-05.pdf

Таблица №6

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	**0,6**	**1,3**	**1,6**	**0,6**	**1,6**	**-0,2**	**1,9**	**-1,0**	**-1,7**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**	**4,9**
Сельское хозяйство	**-0,8**	**-1,5**	**-2,9**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**
Строительство	**-5,0**	**-1,6**	**3,5**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**
Оптовая торговля	**1,0**	**2,4**	**2,7**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**	**6,3**
Суммарный оборот	**4,8**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**	**7,1**
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	**-0,6**	**2,5**	**1,9**	**2,1**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,8**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	**-14,3**	-	-	-	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**	**8,4**
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	8,1
Индекс потребительских цен	**5,8**	**5,6**	**6,0/5,9[1]**	**5,3**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-8,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2[2]	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата															
рублей	108 123[2]	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[2]	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,6	19,0
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] В июне 2026 г. / по состоянию на 27 июля 2026 г.

[2] В январе-мае 2026 г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-8,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-8,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	**0,7**	**2,0**	**2,6**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**
пищевая промышленность	**0,7**	**1,6**	**1,8**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность	**-3,2**	**1,8**	**4,1**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**
в т.ч.															
текстильные изделия	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
одежда	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
кожа и изделия из неё	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
деревообрабатывающий комплекс	**-7,3**	**-4,8**	**-3,6**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
бумага и бумажные изделия	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	**-7,7**	**-14,8**	**-21,7**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**
химический комплекс	**1,7**	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-6,3**	**-2,7**	**0,1**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,6**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	**-3,6**	**-0,6**	**1,6**	**-3,8**	**0,9**	**-7,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,4**	**2,8**	**6,3**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	**9,2**	**12,7**	**17,0**	**8,0**	**14,7**	**5,4**	**11,7**	**1,5**	**1,8**	**7,7**	**3,2**	**9,3**	**7,8**	**13,7**	**19,8**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	**-0,3**	**1,8**	**8,8**	**1,7**	**-5,0**	**-2,4**	**-1,4**	**-1,5**	**-4,4**	**-1,9**	**-4,3**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**	**13,2**
в т.ч.															
мебель	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,9**	**-0,8**	**-1,4**	**-2,2**	**0,9**	**3,8**	**0,1**	**3,6**	**7,5**	**-1,6**	**-1,0**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**	**2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,5**	**-1,3**	**-1,2**	**-3,4**	**0,9**	**-3,8**	**-2,4**	**-2,1**	**-7,0**	**-4,3**	**-4,5**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**	**4,1**

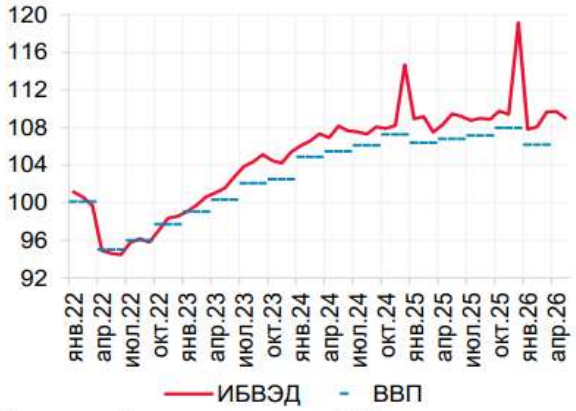
Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Состояние экономики

Оперативные и опросные индикаторы Росстата указывают на то, что уровень экономической активности в II квартале оказался выше, чем в I квартале. Неоднородность динамики по отраслям остается высокой и даже усилилась, в том числе из-за отрицательных шоков предложения.

Расширение потребительского спроса поддерживает рост выпуска в потребительском сегменте. Продолжают расти отрасли, получающие госзаказ. В то же время слабую динамику показывают отрасли инвестиционного сегмента. Сдерживает активность простой мощностей нефтепереработки из-за ухода НПЗ на внеплановый ремонт. Это косвенно сказывается прежде всего на активности в добыче нефти из-за невозможности быстро перенаправить сырую нефть на экспорт, а также на объемах транспортировки.

Рисунок 11. Выпуск базовых видов экономической деятельности и ВВП, IV квартал 2021 г. = 100



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 3

В условиях действия значимых шоков предложения следует максимально осторожно интерпретировать дальнейшую динамику фактических темпов роста ВВП. Так, с учетом ограничений на стороне предложения возможную умеренную динамику деловой активности в ближайшие месяцы не следует напрямую относить к дезинфляционному импульсу. Важное значение будет иметь оценка влияния вторичных эффектов на динамику активности в других отраслях.

Накопленный эффект от снижения кредитных ставок поддерживает экономическую активность через ускорение роста кредитования. Анонсированный Минфином России пересмотр бюджетных параметров с переносом выхода на структурный первичный дефицит только в 2029 г. означает, что необходимое для обеспечения выхода экономики на сбалансированную траекторию роста расширение кредитования может оказаться меньше, чем ожидалось ранее. При этом чувствительность динамики кредитования к изменениям процентных ставок могла снизиться с учетом выросшей доли льготного кредитования. При прочих равных чем выше искажающее влияние данного фактора на эффективность трансмиссии, тем более высокий уровень ставок в рыночном сегменте необходим для достижения цели по инфляции.

Инфляция

Рост цен в II квартале складывался под влиянием разнонаправленных разовых и временных факторов. В июне общий рост цен заметно ускорился после низких месячных значений апреля – мая. К этому привело удорожание топлива из-за снижения объемов переработки, которое наложилось на сезонный рост спроса. Также проинфляционный эффект оказал разворот в динамике цен на плодоовощную продукцию, которая в весенние месяцы складывалась гораздо ниже привычной сезонности. Ускорился рост цен на товары с высокой чувствительностью к курсовой динамике после сдержанной динамики в апреле – мае по мере ослабления рубля.

Июньские показатели устойчивой инфляции выросли относительно апреля – мая, но не так значительно, как общий рост цен. Существенные колебания динамики совокупного ИПЦ под влиянием временных факторов, которые могут проявляться в отдельные периоды, частично сказываются на динамике большинства метрик устойчивого инфляционного давления. Поэтому при принятии решений по ДКП важно ориентироваться не только на наиболее актуальные оценки устойчивой составляющей ценовой динамики, но и на общую тенденцию за последние месяцы и/или кварталы. Наши оценки показывают, что с учетом проводимой ДКП устойчивое инфляционное давление в II квартале сложилось заметно ниже среднего уровня второго полугодия 2025 года. Это означает, что под влиянием жестких ДКУ последних 2 лет, с присущими трансмиссии ДКП лагами, дезинфляционные тенденции в целом продолжают развиваться.

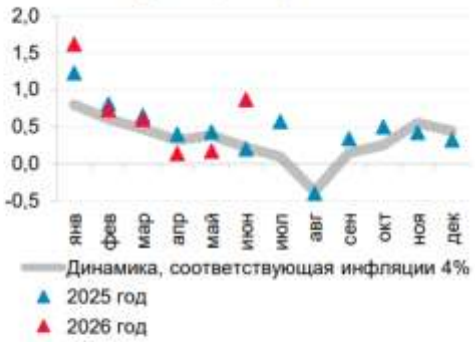
Вместе с тем баланс рисков для ценовой стабильности в течение мая – июня еще больше сместился в сторону проинфляционных с учетом ожидаемых масштабов среднесрочного бюджетного стимула, повторяющихся отрицательных шоков предложения в ряде отраслей, активизации потребительского спроса в ряде сегментов. Рост потребления по-прежнему опирается на высокие темпы повышения зарплат и доходов, а также на постепенно увеличивающуюся норму потребления. При прочих равных это поддерживает активное повышение спроса и более высокие темпы роста цен в потребительском сегменте экономики по сравнению с другими.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Июн. 2024	Июн. 2025	Апр. 2026	Май 2026	Июн. 2026
% г/г					
Все товары и услуги	**8,6**	**9,4**	**5,6**	**5,3**	**6,0**
Базовая инфляция	**8,7**	**8,7**	**5,0**	**4,9**	**5,0**
Продовольственные товары	9,8	11,9	4,0	2,9	3,4
Непродовольственные товары	7,0	4,5	3,9	4,2	5,3
Услуги	8,8	12,0	9,9	10,1	10,6
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**8,1**	**2,9**	**2,5**	**2,0**	**10,6**
Базовая инфляция	**6,4**	**3,5**	**4,0**	**4,3**	**4,3**
Продовольственные товары	11,4	4,1	-2,3	-5,1	10,9
– без плодоовощей	**7,6**	**7,2**	**2,9**	**1,3**	**4,1**
Непродовольственные товары	4,5	0,6	4,4	3,7	13,6
– без нефтепродуктов	**3,7**	**0,1**	**3,0**	**2,1**	**1,3**
Услуги	7,9	3,8	7,2	10,1	6,8
– без ЖКУ	**8,3**	**3,4**	**8,1**	**13,1**	**7,8**

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий траектории 4%, % м/м



Примечание. Сезонность оценена для 2025 года.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 4

Финансовые рынки

Июньское решение Банка России не полностью совпало с ожиданиями инвесторов, которые рассчитывали на более существенное снижение ключевой ставки и более мягкую риторику. После июньского решения кривая доходностей ОФЗ сдвинулась вверх на 67–107 б.п. Наиболее заметно поднялись доходности краткои среднесрочных ОФЗ на участке до 5 лет, а в долгосрочном сегменте (10–15 лет) они превысили 16% годовых.

Инвесторы по-прежнему закладывают постепенное снижение ключевой ставки, ожидая ее вблизи 13,5% годовых или несколько выше к концу 2026 г. При этом достаточно резкое расширение спреда между доходностями 10-летних ОФЗ и ключевой ставкой отражает высокую неопределенность относительно будущих внутренних и внешних условий и связанных с этим проинфляционных рисков.

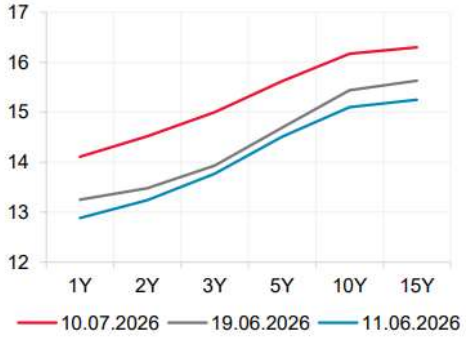
Компании продолжили активно привлекать средства на рынке публичного долга, несмотря на увеличение доходностей и расширение кредитных спредов. В июне размещенный объем корпоративных облигаций и цифровых финансовых активов вырос до 1,5 трлн руб.10 (в мае – 1,2 трлн руб.), нетто-размещения составили 0,8 трлн руб. Половину размещенного объема обеспечили рублевые флоатеры, в то время как в предыдущие месяцы их доля не превышала трети. Среди размещенных флоатеров выделялось несколько крупных выпусков секьюритизации льготных ипотечных кредитов и проектного финансирования. Однако крупные нефинансовые компании с высоким кредитным рейтингом также разместили флоатеры с умеренным спредом к ключевой ставке (около 140 б.п.).

В июне средний курс доллара США вырос до 73,5 руб., юаня – до 10,8 руб. (в мае – 73,0 и 10,7 руб. соответственно). Усиление волатильности на валютном рынке в конце июня – начале июля было связано с общим пессимизмом на финансовых рынках, в то время как продажи валюты со стороны экспортеров снизились незначительно в сравнении с апрелем – маем. Курсы валют прочих СФР и развитых стран в этот период также снизились относительно доллара США

В июне на фоне ускорения роста цен ЕЦБ повысил ставки на 25 б.п. (ключевая ставка достига 2,25% годовых), при этом рынки допускают дополнительное ужесточение ДКП до конца года. Инфляция в еврозоне составила 2,8%, что немного ниже уровней апреля – мая. Доходность 10-летних государственных облигаций в Германии в период с 5 июня по 10 июля оставалась вблизи 3,0%, во Франции – выросла до 3,8 с 3,7%.

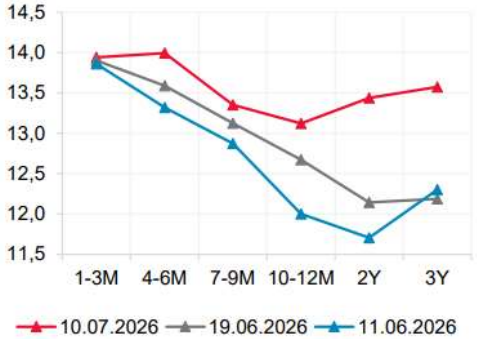
На финансовых рынках СФР преобладали смешанные настроения. Уменьшение напряженности на Ближнем Востоке способствовало сокращению доходностей 10- летних государственных бумаг в Китае и Индии, имеющих относительно закрытые финансовые рынки, а также в Мексике. В то же время в Бразилии доходности государственных облигаций с 5 июня выросли до 14,3 с 14,2% при сохраняющемся высоком дефиците бюджета.

Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 25. Ожидания по ключевой ставке Банка России из процентных свопов, % годовых



Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам процентных свопов IRS RUB против RUB KEYRATE (МБ СПФИ) с очисткой от капитализации процентов и без очистки от премии за срок.

Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 5

Основные выводы

В июне заметно ускорились темпы роста ИПЦ после пониженной динамики в апреле – мае. С одной стороны, поправка на выраженное проявление в течение II квартала сначала дезинфляционных, а затем проинфляционных факторов временного характера позволяет сделать вывод о сформировавшемся в целом более низком устойчивом инфляционном давлении в экономике по сравнению с прошлым годом. С другой стороны, продолжение тренда на дальнейшее снижение инфляционного давления в его устойчивой части требует сохранения сдержанной динамики частного спроса с учетом произошедшего смещения в течение мая – июня баланса среднесрочных рисков в пользу проинфляционных. Вероятный пересмотр бюджетных проектировок указывает на то, что вклад госсектора в динамику совокупного спроса на горизонте действия ДКП может оказаться выше, чем ожидалось ранее. Сохраняющиеся уверенные темпы роста потребительской активности при все еще повышенных инфляционных ожиданиях и лишь постепенно снижающейся жесткости на рынке труда сопровождаются возросшими за последнее время ограничениями на стороне предложения в части топливного рынка. Таким образом, обеспечение устойчивого замедления инфляции к 4% и ее поддержание вблизи цели в дальнейшем требуют выверенной траектории ДКП, которая учитывает как текущие условия, так и изменения в балансе рисков для будущей инфляции.

В июне рост общего индекса потребительских цен значительно ускорился, прежде всего под влиянием сложившейся ситуации на топливном рынке. Удорожание топлива оказывает существенное влияние не только напрямую, но и на цены прочих товаров и услуг через издержки и ограничения производственных возможностей в других отраслях. Последнее предположительно находит отражение и в оперативных июльских данных, которые, помимо ускорения недельных темпов роста цен, фиксируют увеличение доли компонентов ИПЦ, дорожающих ускоренными темпами. Кроме того, с точки зрения проводимой ДКП важной является оценка вторичных эффектов: насколько этот всплеск цен способен затормозить процесс снижения инфляционных ожиданий населения и бизнеса.

Рост экономики в II квартале возобновился после снижения деловой активности в начале года. Вместе с тем на фоне продолжающейся структурной перестройки, а также в связи с временным сокращением загрузки мощностей из-за необходимости ремонтов в ряде отраслей и колебаниями конъюнктуры на мировых сырьевых рынках разнородность экономической динамики на отраслевом уровне осталась значительной и, вероятно, несколько усилилась по сравнению с 2025 годом.

7.1.2. Социально экономическое положение Москвы[2]

Основные социально-экономические и социальные показатели г. Москвы представлены в таблице далее:

Таблица №8

[2]https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA

	Июнь 2026 г.	В % к		Январь-июнь 2026 г. в % к январю-июню 2025 г.	Справочно		
					июнь 2025 г. в % к		Январь-июнь 2025 г. в % к январю-июню 2024 г.
		маю 2026 г.	июню 2025 г.		маю 2025 г.	июню 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	98,5	108,0	112,1	93,8	102,4	107,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	1 156 446,5	86,4	109,0	112,8	100,6	98,6	101,4
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	580,5	134,3	162,1	109,1	87,3	174,5	147,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	715 132,8	97,3	112,0	107,6	97,3	102,6	103,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	430 168,3	101,4	101,6	101,7	100,9	102,2	103,2
Индекс потребительских цен, %	x	100,6	105,0	105,0	100,2	107,5	108,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	105,6	115,2	107,0	100,0	101,0	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 328	98,7	102,4	98,4	97,3	60,6	60,8

	Май 2026 г.	В % к		Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно		
					май 2025 г. в % к		Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
		апрелю 2026 г.	маю 2025 г.		апрелю 2025 г.	маю 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[1)]	1 366 709,8	x	x	100,1	x	x	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	183 650,6	93,3	109,0	115,6	93,5	112,5	111,3
реальная	x	93,0	104,1	110,1	92,9	103,9	102,1
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	3 033 919,1	46,6	393,0	103,1	33,8	29,1	77,9

Индекс промышленного производства январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,1%.

Животноводство. На конец июня 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 0,3 тыс. голов (из него коров - 0,2 тыс.), свиней - 0,03 тыс., птицы – 6,3 тыс., овец и коз – 0,8 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 65,4%, коров – на 54,8%, птицы – на 11,6%, овец и коз – на 1,5%, поголовье свиней увеличилось на 8,7%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2026 г. составил 238 537,5 млн рублей или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 108,2% к маю 2026 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2026 г. составил 1 118 964,4 млн рублей или 99,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2026 г. организациями-застройщиками возведено 27 жилых домов. Населением построено 86 жилых домов. Всего построено 10 048 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 580,8 тыс. кв. м.

В июне 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 14,3 тыс. кв. метров или 2,5% от общего объема жилья, введенного в июне 2026 г.

В январе-июне 2026 г. организациями-застройщиками возведено 125 жилых зданий. Населением построено 1 010 жилых домов. Всего построено 52 660 новых квартир общей площадью жилых помещений 2 800,0 тыс. кв. метров.

Рисунок 6

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-июне 2026 г. по предварительным данным составил 7 448,1 млн тонн-километров (109,9% к соответствующему периоду предыдущего года). Перевезено (отправлено) грузов – 23,9 млн тонн.

В январе-июне 2026 г. по предварительным данным пассажирооборот составил 2 588,5 млн пасс.-километров (109,9% к соответствующему периоду предыдущего года). Автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено – 584,9 млн пассажиров.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2026 г. составил 4 207,7 млрд рублей, или 107,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-июне 2026 г. составил 1 916,0 млрд рублей (или 100,3% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 2 291,8 млрд рублей (114,6% соответственно).

Рисунок 7

Оборот общественного питания в январе-июне 2026 г. составил 715,4 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-июне 2026 г. по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 2 455,5 млрд рублей, или 101,7 % (в сопоставимых ценах) к январю-июню предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе-июне 2026 г. по предварительным данным, составил 25 660,7 млрд рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства в январе-июне 2026 г. приходилось 19,4% оборота оптовой торговли.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-марте 2026 г. составил 169 625 822,5 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 6 304 604,1 млн рублей (3,7% от общего объема), краткосрочные – 163 321 218,4 млн рублей (96,3% соответственно).

Таблица №9

5.1. Индексы цен и тарифов

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Июнь 2026 г. к декабрю 2025 г.	Июнь 2026 г. к июню 2025 г.	Январь-июнь 2026 г. к январю-июню 2025 г.	Справочно июнь 2025 г. к декабрю 2024 г.
	апрель 2026 г.	май 2026 г.	июнь 2026 г.				
Индекс потребительских цен	100,2	100,4	100,6	103,8	105,0	105,0	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	104,4	101,1	105,6	111,6	115,2	107,0	101,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	97,3	102,2	101,2	105,6	112,5	114,7	103,6
Индекс тарифов на грузовые перевозки	107,7	99,5	100,0	107,0	105,0	105,9	104,8

В январе-июне 2026 г. по сравнению с январем-июнем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,6%, услуги – 109,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июне 2026 г. составила 9 737,45 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с маем 2026 г. на 5,3%, с декабрем 2025 г. - на 11,3%.

Таблица №10

Индексы цен на первичном рынке жилья по типам квартир в 2026 году

на конец квартала, в процентах

Период	Первичный рынок - все типы квартир	В том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
к предыдущему кварталу				
I квартал	105,0	106,9	105,5	102,7
II квартал	101,8	100,7	101,7	102,6
к IV кварталу 2025 года				
I квартал	105,0	106,9	105,5	102,7
II квартал	106,8	107,7	107,2	105,3
к соответствующему кварталу 2025 года				
I квартал	117,7	122,4	118,9	112,2
II квартал	116,9	118,2	119,2	111,2

Таблица №11

Индексы цен на вторичном рынке жилья по типам квартир в 2026 году

на конец квартала, в процентах

Период	Вторичный рынок - все типы квартир	В том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
к предыдущему кварталу				
I квартал	102,5	104,6	102,8	99,7
II квартал	102,6	107,1	100,7	104,4
к IV кварталу 2025 года				
I квартал	102,5	104,6	102,8	99,7
II квартал	105,1	111,9	103,5	104,1
к соответствующему кварталу 2025 года				
I квартал	102,5	104,6	102,8	99,7
II квартал	104,5	123,2	99,6	105,5

На конец мая 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 121 059,9 млрд рублей, из неё просроченная – 3 209,1 млрд рублей или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 2,2%, на конец апреля 2026 г. – 2,6%).

Кредиторская задолженность на конец мая 2026 г. составила 59 380,3 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 3 041,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 4,4%, на конец апреля 2026 г. – 5,0%).

В I квартале 2026 г., по оценке, объем денежных доходов населения увеличился на 27,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2025 г.

Денежные расходы населения в I квартале 2026 г., по оценке, увеличились на 8,2% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг на 8,2% больше чем в аналогичном периоде 2025 г.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-мае 2026 г., по оперативным данным, составила 197 298,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2025 г. на 15,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2026 г. составила 110,1% к уровню января-мая 2025 г.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за апрель-июнь 2026 года составила 7 391,5 тыс. человек, в их числе 7 293,4 тыс. человек или 98,7% были заняты в экономике, и 98,1 тыс. человек (1,3%) 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 июня 2026 г. составила 18 030 человек, из них 11 328 человек имели статус безработного, из них 9 123 человека получали пособие по безработице.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Оцениваемый объект

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

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит квартира. Объект недвижимости расположен в районе со сложившейся инфраструктурой и развитой общественно-деловой застройкой. Состояние объектов – типичное (см. описание)

С учетом описания Объекта оценки в настоящем отчете оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок жилой недвижимости Москвы.

7.2.1. Анализ рынка жилой недвижимости Москвы на дату оценки[3]

Москва стала лидером по росту цен на вторичное жилье среди 40 крупных городов России. Средняя стоимость предложения за год выросла на 27,1%, до 35,85 млн руб. Это более чем в три раза превышает динамику по России. Аутсайдерами по росту цен стали Сочи и Краснодарский край, где девелоперам сейчас непросто реализовать лоты в сданных объектах.

Средняя стоимость предложения квартир на вторичном рынке Москвы по итогам ноября составила 35,85 млн руб., увеличившись на 27,1% год к году, следует из данных «Авито Недвижимости». Это наиболее выраженный прирост среди 40 крупных городов России, показатель в 3,4 раза превышает среднюю динамику по стране. В России в целом готовое жилье за год подорожало на 8%, до 8,2 млн руб. В Est-a-Tet среднюю стоимость квартир и апартаментов в Москве по основным типам лотов (без учета многокомнатных) оценивают в 32,1 млн руб. Рост год к году — на 18,3%. Это витринная цена, напоминают там.

На втором месте по росту цен на вторичное жилье Ижевск, где среднее значение выросло на 16%, до 5 млн руб., следует из данных «Авито Недвижимости». На третьем месте Казань — на 15%, до 10,4 млн руб. В Санкт-Петербурге средний показатель вырос на 14,7%, до 13,2 млн руб.

Сейчас спрос на готовое жилье остается сдержанным. По данным Росреестра, в январе—ноябре в Москве зарегистрировано 123,6 тыс. переходов прав на основании договоров купли-продажи. Год к году показатель сократился на 4,1%. На первичном рынке количество договоров долевого участия сократилось на 5,9%, до 65,8 тыс. в январе—октябре. Предложение вторичного жилья становится шире. Согласно «Авито Недвижимости», в Москве в ноябре экспонировалось на 11% больше лотов, чем в начале года. В России в целом аналогичный прирост составил 5,6%. Но структура предложения меняется.

Коммерческий директор, партнер Est-a-Tet Владимир Моребис поясняет, что с рынка вымываются наиболее бюджетные лоты, в реализацию выходят объекты в более дорогих локациях, в недавно сданных домах. Первый замгендиректора «Прайм Лайф» Роман Осауленков замечает, что сейчас продажей дорогих квартир занимаются в том числе покупатели-инвесторы. Сделки многие из них заключали несколько лет назад, в период ипотечного бума. Цены на готовое жилье в Москве также могут следовать за первичным рынком. Господин Моребис замечает, что средний бюджет предложения новостроек сейчас 49,8 млн руб. Год к году он вырос на 35%. Все больше строящихся проектов в Москве относятся к высокобюджетным сегментам, поясняет он.

Наименее выраженный рост цен на вторичную недвижимость среди 40 крупных городов России аналитики «Авито Недвижимости» зафиксировали в Краснодарском крае. Средний бюджет предложения в Краснодаре в ноябре составил 6,7 млн руб., в Сочи — 14,9 млн руб. Год к году показатели выросли лишь на 3,1% и 2% соответственно.

У девелоперов скопился большой объем готового и нераспроданного предложения, нарастить продажи бизнес стремится через скидки и специальные условия, объясняет заместитель гендиректора компании «Лучи» Ольга Нарт. Высокобюджетных квартир, по ее словам, на этих рынках меньше, чем в Москве.

В 2026 году цены на вторичное жилье в России продолжат сдержанный рост, предполагает господин Моребис. Динамика, по его мнению, напрямую будет связана со спросом, который следует за ипотечными ставками. Главный аналитик ЦИАН Алексей Попов ожидает увеличения продаж готового жилья на 8–10% в предстоящем году. Управляющий партнер девелоперской Unikey Айгуль Юсупова прогнозирует рост цен на уровне 10–12%.

Интерес к покупке квартир в новостройках в 2026 году, по мнению управляющего директора МИЭЛЬ Александра Москатова, может быть сдержанным. Большая часть спроса будет реализована в конце текущего года из-за предстоящего изменения условий льготной ипотеки, считает он. В рамках семейной программы с 1 февраля 2026 года, в частности, можно будет получить только один заем, а супруги обязательно должны выступать созаемщиками.

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

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

[3] Анализ подготовлен по следующим данным:
https://www.kommersant.ru/doc/8312412

В таблице ниже представлена информация об объектах недвижимости (квартирах, расположенных в районе расположения оцениваемого объекта), выявленных в результате анализа рынка недвижимости региона.

Таблица №12

Характеристика сравнения	1	2	3	4	5	6
Адрес	ул. Академика Дыхне, 8	ул. Академика Дыхне, 4	Троицк, ул. Академика Дыхне, 8	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Херсонская ул., 8
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/333958514/?context=4.hcLxAWd0NOk.Z6zzwaw40BznZQJ6yHI05NPRKKJztp3XMPqGRu7dFixM4wY3G4_S45nZfby-sirkO23I3SbN6tSaiw&mlSearchSessionGuid=fbc544d0d8e2df15c2fabc05b3a2683f	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/svob._planirovka_786_m_55_et._8376906238?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/4-k._kvartira_771_m_55_et._7999983345?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA	https://domclick.ru/card/sale__flat__2079084275	https://domclick.ru/card/sale__flat__2079141217	https://www.cian.ru/sale/flat/332198070/?mlSearchSessionGuid=45a47d9429b3c4ffc439d269f955f452
Цена квартиры, руб.	10 990 000,0	13 000 000,0	12 950 000,0	26 950 000,0	27 600 000,0	27 500 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м	182 255,4	165 394,4	167 963,7	458 333,3	456 198,3	445 705,0
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	ТАО, р-н Троицк	ТАО, р-н Троицк	ТАО, р-н Троицк	ЮАО, р-н Чертаново Северное	ЮАО, р-н Чертаново Северное	ЮАО, р-н Чертаново Северное
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	3/5	5/5	5/5	19/22	7/22	19/25
Общая площадь, кв.м	60,3	78,6	77,1	58,8	60,5	61,7
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	без отделки	без отделки	без отделки	**простая отделка**	**простая отделка**	**простая отделка**
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Характеристика сравнения	7	8	9
Адрес	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10	Москва, 2-й Лихачевский пер., 4/1	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/324451622/?context=4.TS4eHx5VOnU.aM5ocVp40CLqUBRQccycZ3B7_3ll5wuLC8pxqdhn1SDcB8uR_DaFBOB5VQ_wnBglHm-81Dhej3vn0w	https://www.cian.ru/sale/flat/329833608/?context=4.GrX6t_A5aq8.M43xxlJgUeDfBQ8B28bbHYCDPE55UPWxlzi9KW1xaTmf5kG7XN2Apk_Q5hN8SP8BIm	https://www.cian.ru/sale/flat/333867476/?context=4.BXTmFtA8tLc.mMjGu5GyasWDtmpp7Nchy4WGNrJX4qlsY4m3kY8cQb7A8N8UcpgFvk4NEGn192sNBOfhp6TzotWj

Характеристика сравнения	7	8	9
		vGwZwuZQ6JAA	-w
Цена квартиры, руб.	27 000 000,0	25 800 000,0	22 999 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м	375 000,0	368 045,6	370 951,6
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	6/24	14/20	7/25
Общая площадь, кв.м	72,0	70,1	62,0
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Состояние отделки	простая	простая	простая
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет

Аналоги для расчета объектов, по адресу: Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

Таблица №13

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Передаваемое право	Условия финансирования	Дата оферты	Назначение	Класс отделки	Наличие мебели	Санузел	Этаж	Источник
1	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	76,8	27 999 999	364 583	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	24/32	https://www.cian.ru/sale/flat/331115721/?context=4.2a2B72jOxlM.S_1Sxb6RQ5l9tPb5hXsTmq1u2TMXpw7aXghN8jML2wonQBOHZ2FpWiEvJdGDZX1nxN2ZMZH7EOgCtg
2	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	60,5	23 500 000	388 430	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	совмещенный	8 из 32	https://www.cian.ru/sale/flat/332170987/?mlSearchSessionGuid=bbad4d5404d640b295b5691b0d447770
3	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	40,9	16 800 000	410 758	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	22 из 31	https://www.cian.ru/sale/flat/332157522/?mlSearchSessionGuid=730f05e72bf3be260269f9680039520e
4	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	62,0	23 500 000	379 032	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	18 из 32	https://www.cian.ru/sale/flat/331748835/?mlSearchSessionGuid=1535370a02c1af95960c4aee5df5433d
5	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	58,0	21 700 000	374 138	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	22 из 24	https://www.cian.ru/sale/flat/332038249/?mlSearchSessionGuid=418c5226be5acee34bb5e0e68bd00597
6	Москва, 9-я Парковая улица, 68	39,2	16 500 000	420 918	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Совмещенный	12 из 12	https://domclick.ru/card/sale__flat__2078010648?utm_campaign=domclick_vtorichka_kvartiry_b2c_god_rk1051261gr38859&utm_source=mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=363649878&sub=feed&mkSegment=vtorichka_kvartiry&mkRegion=msk_spb&mkClickId=01743d5b-123f-4f14-8cde-19825a196796
7	Москва, 15-я Парковая ул., 42к5	57,0	20 200 000	354 386	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	6 из 15	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_57_m_615_et._7975668423?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkUDNqa0FKWFRvQXRRV3RkIjt9pA8hPD8AAAA

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Передаваемое право	Условия финансирования	Дата оферты	Назначение	Класс отделки	Наличие мебели	Санузел	Этаж	Источник
8	Москва, Сиреневый бульвар, 4 ст12	37,2	16 897 332	454 229	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Совмещенный	4 из 22	https://domclick.ru/card/sale__flat__2078021395
9	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковское ш., 92Ак1	60,1	19 900 000	331 115	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	7 из 17	https://www.cian.ru/sale/flat/329396828/?context=4.kmr1EE6f2vI.R6Me9Sx1AoEl8cFPjWZ0IjP63e2RnkJ59Ew3ZYvgNGPoIncAB32pjIM6o2E8kaZK2Sv51cynvlTY1Q&mlSearchSessionGuid=3b2628bf5879eda70dcc429ae6826a94
10	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	73,0	29 700 000	406 849	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Раздельный	8 из 24	https://www.cian.ru/sale/flat/332200124/?mlSearchSessionGuid=394d070b6cd63eb1565b50e1474f3645

Из таблицы видно, что стоимость объектов аналогичных оцениваемым находится в диапазоне 165 394,4– 458 333,3 руб./кв.м без учета скидки на торг. Стоимость предложения зависит от состояния внутренней отделки, этажа, площади и пр.

7.2.3. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке жилья, учитываемых при выборе объектов-аналогов, являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объектов;
- тип дома;
- количество комнат в квартире;
- общая, жилая площадь, площадь кухни;
- этаж/этажность;
- тип, состояние отделки;
- наличие балконов / лоджий;
- тип санузла.

Ниже представлена трактовка данных факторов.[4]

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Кроме того, как правило, на рынке цены сделок отличаются от цен предложения, для корректировки данного факта в оценке используется поправка на торг, средний размер которого берется с рынка по состоянию на дату оценки.

Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

Тип дома, его возраст, состояние, материал постройки также значительно влияют на стоимость жилья. Чем новее дом, тем больше он ценится. Как правило панельные дома дешевле кирпичных, а кирпичные дешевле монолитных.

Общая площадь объекта - необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт».

[4] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

При этом для *жилой площади* и *площади кухни* существует обратная зависимость: чем больше площадь, при неизменности остальных параметров, тем будет выше удельный показатель стоимости.

Этаж/этажность – фактор, влияющий на стоимость объекта. В общем случае, объекты, расположенные на средних этажах предпочтительнее аналогичных объектов, расположенных на нижних и верхних этажах зданий.

Однако в современных жилых комплексах все чаще наблюдается тенденция, что чем выше этаж квартиры, тем выше ее стоимость, это связано, как правило, с видовыми характеристиками и характеристиками инсоляции.

Тип, состояние отделки является важным фактором, влияющим на стоимость объекта. Объект недвижимости может иметь различного вида качество внутренней отделки. Чем лучше состояние квартиры, тем выше удельный показатель стоимости.

При *наличии балкона или лоджии*, при прочих равных условиях, стоимость квартир повышается.

Тип санузла. В общем случае, для стандартных 2-х и 3-х комнатных квартир нормой является наличие раздельного сан. узла. Наличие 2-х сан. узлов является улучшением, и увеличивает стоимость квартиры.

Выводы:

Стоимость объектов аналогичных оцениваемым находится в диапазоне 165 394,4– 458 333,3 руб./кв.м без учета скидки на торг. Стоимость предложения зависит от состояния внутренней отделки, этажа, площади и пр.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

При этом, при анализе наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора[5].

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

[5] п. 21 ФСО №7.

- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Юридическая правомочность

В соответствии с предоставленными документами объект оцениваемого права относится к жилому фонду.

Согласно ст. 22 Жилищного Кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если Собственность на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если Собственность на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

В настоящее время общепринятой практикой в РФ устанавливаются следующие основания для перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые:

- признание жилого дома (жилого помещения) непригодным для постоянного проживания в соответствии с Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 08.04.2013 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;

- признание в исключительных случаях факта целесообразности изменения функционального назначения жилых помещений, расположенных на первых этажах строений или на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения.

Исходя из вышеперечисленных фактов, Оценщик пришел к выводу, что единственным правомочным вариантом использования оцениваемой квартиры является жилое использование.

Физическая осуществимость

Исходя из условий правомочности, назначение объекта оценки – жилое. На этапе анализа физической осуществимости Оценщик не выявил факторов, препятствующих сохранению реализации жилой функции на Объекте оценки.

Финансовая оправданность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

Учитывая местоположение Объекта в окружении жилой и общественно-деловой застройки, а также текущее состояние Объекта оценки Оценщик полагает, что вариант использования Объекта оценки под жилье будет финансово оправданным.

Максимально эффективное использование Объектов оценки

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования Объекта оценки по текущему назначению – жилое помещение (квартира).

Вывод по анализу наиболее эффективного использования Объектов оценки: на основании выполненного исследования Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование под жилую функцию.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

9.2.1. Подходы к оценке

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

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода 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.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

3) определение прибыли предпринимателя;

4) определение износа и устареваний;

5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

9.2.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

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

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

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.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

Последовательность оценки доходным подходом:

1. устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объекта недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

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.

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.

Последовательность оценки сравнительным подходом:

1. выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;
3. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснование применения подходов

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

Кроме сложностей, связанных с определением арендной платы за оцениваемый объект и заполняемости, необходимо отметить, что применение доходного подхода не даст результат, который служил бы твердой базой при принятии решения о величине рыночной стоимости объекта оценки. Это связано, в первую очередь, с хорошо развитым рынком купли-продажи квартир. По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объекта недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

Рынок типового жилья формируется на иных принципах, чем доходное вложение капитала - в основном в аренду сдается жилье, в котором, по тем или иным причинам, временно не проживают хозяева, а отношение стоимости недвижимости к величине годовой арендной ставки существенно (в 5-10 раз) ниже, чем при ином функциональном назначении (по этой причине пока незначительно число предпринимателей, вкладывающих деньги в типовое жилье с целью получения доходов от сдачи его в аренду). Поэтому анализ потока доходов от сдачи в аренду рядовой квартиры приведет к заведомо заниженной оценке стоимости объекта недвижимости.

Объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, которая приобретает-

ся для проживания или последующей перепродажи, а не для извлечения дохода от сдачи ее в аренду, поэтому Оценщик пришел к заключению не применять доходный подход при оценке данного объекта.

С учетом высокоразвитости рынка купли-продажи объектов жилой недвижимости, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости произведена в рамках *сравнительного подхода.*

Применение *затратного подхода* при оценке встроенных помещений, по мнению Оценщика, некорректно. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания затруднено из-за различий конструктивных элементов, различного уровня отделки, технического состояния и т.п. Усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, приведут к искаженным результатам.

Применение затратного подхода также требует определения стоимости доли земельного участка, относящегося к встроенному помещению, что связано с некорректными допущениями о соотнесении границ земельного участка и рассматриваемого объекта недвижимости.

Вывод: *в рамках данной работы для определения рыночной стоимости Объекта оценки применяется сравнительный подход.*

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[6].

Основные этапы сравнительного подхода[7:]

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Элементы сравнения[8]

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изуче-

[6] п. 4 ФСО V.
[7] п. 9 ФСО V.
[8] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

ны и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок[9]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * ... * (1 + a_r \Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_к \Delta x_к$.

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Методы качественного анализа включают следующие:

Метод качественного сравнения цен;

Метод квалиметрического моделирования.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимо-

[9] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

сти, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данный метод основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Метод квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Методы количественного анализа:

Метод корректировок;

Методы факторного анализа.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.[10]

Методы факторного анализа:

Метод парного сравнения цен сделок;

Метод построения трендов;

Методы линейной алгебры;

Методы регрессионного анализа.

Метод парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Метод построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.[11]

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета об оценке для определения рыночной стоимости 231 квартиры, обладающих различными характеристиками расположения, применены два специализированных метода: квалиметрическое моделирование и метод компенсационных корректировок цен. Выбор данных методов обусловлен спецификой оцениваемых объектов и направлен на достижение максимальной точности и достоверности результатов оценки.

[10] п. 22д ФСО №7.
[11] п. 22д ФСО №7.

1. Применение техники квалиметрического моделирования для 12 квартир, расположенных в одной локации.

Для группы из 12 квартир, объединенных единым территориальным расположением (одна локация), обоснованным является применение техники квалиметрического моделирования. Это решение базируется на следующих ключевых принципах и преимуществах:

Поскольку все 12 квартир находятся в одной локации, они подвержены схожим макроэкономическим, инфраструктурным и транспортным факторам. Это позволяет стандартизировать базовую стоимость, обусловленную местоположением, и сфокусироваться на внутренних различиях объектов.

Квалиметрическое моделирование идеально подходит для массовой оценки или оценки группы объектов, имеющих общую локацию, но различающихся по качественным характеристикам (этаж, состояние ремонта, планировка, вид из окна, наличие балкона/лоджии, качество отделки и т.д.). Оно позволяет систематизировать и количественно оценить влияние этих качественных параметров на рыночную стоимость.

Данный подход позволяет более тонко учесть и взвесить вклад каждого качественного параметра в формирование итоговой стоимости, минимизируя субъективность в корректировках. Создание квалиметрической модели обеспечивает прозрачный и воспроизводимый алгоритм определения стоимости, основанный на анализе рыночных данных для данного сегмента.

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу.

Таким образом, для оценки стоимости сложных составных объектов, зависящей от большого количества факторов, значения которых не всегда можно корректно измерить (в расчетах техниками количественного анализа, как правило, используются средние значения корректировок, не всегда адекватных рынку конкретного объекта в конкретном регионе), представляется наиболее предпочтительным использование методов регрессионного анализа путем построения математической зависимости стоимости от вариации значений ценообразующих факторов.

С точки зрения математической статистки стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов xi, I = 1,…,n, понимаемых как n ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объекта оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

Поскольку использование генеральной совокупности, а также крупных выборок при индивидуальной оценке объекта недвижимости затруднено, при работе с малыми выборками логично использовать технику квалиметрического моделирования, которая позволяет перейти от многомерной регрессионной модели к парной регрессии, которая учитывает все влияющие ценообразующие факторы с учетом степени их влияния на итоговый результат путем использования показателя качества.

2. Применение метода компенсационных корректировок цен для 4 квартир, расположенных в разных локациях.

Для группы из 4 квартир, каждая из которых находится в уникальной или существенно отличающейся от других локации, наиболее адекватным является метод компенсационных корректировок цен в рамках сравнительного подхода. Обоснование следующее:

Ключевым фактором, определяющим стоимость недвижимости, является ее местоположение. Поскольку каждая из этих 4 квартир находится в отдельной или сильно различающейся локации, рыночные условия (престижность района, доступность инфраструктуры, транспортная доступность, экологическая обстановка, уровень цен) будут уникальными для каждого объекта.

Метод компенсационных корректировок позволяет индивидуально подобрать объекты-аналоги для каждой из этих 4 квартир, учитывая специфику ее конкретного местоположения. Это критически важно, поскольку рыночная стоимость сильно зависит от локального спроса и предложения.

Данный метод обеспечивает гибкость в проведении корректировок на различия между оцениваемым объектом и его аналогами не только по физическим характеристикам, но и, что особенно важно в данном случае, по фактору местоположения. Корректировки на местоположение будут иметь первостепенное значение и рассчитываться на основе сравнительного анализа цен на сопоставимые объекты в различных районах.

Для объектов, не образующих однородную группу по ключевому признаку (местоположение), индивидуальная оценка с помощью метода компенсационных корректировок является стандартной и общепринятой практикой в оценочной деятельности, обеспечивая максимальную релевантность итоговой

стоимости.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

3. Вывод: Комбинированный подход, включающий квалиметрическое моделирование для однородной группы объектов и метод компенсационных корректировок для гетерогенной группы, позволяет оптимально использовать инструментарий оценки. Это обеспечивает высокую точность расчетов, соответствующую специфике каждого подмножества объектов, а также повышает обоснованность и достоверность итоговой рыночной стоимости всех оцениваемых квартир. Данный подход демонстрирует глубокое понимание рыночных механизмов и является наиболее рациональным и методологически обоснованным решением для поставленной задачи.

10.1.1. Структура расчета по технике компенсационных корректировок цен

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
    - корректировка на передаваемые права на объект;
    - корректировка на условия финансирования;
    - корректировка на условия сделки/предложения;
    - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

10.1.2. Структура расчета по методу квалиметрического моделирования

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
    - корректировка на передаваемые права на объект;
    - корректировка на условия финансирования;
    - корректировка на условия сделки/предложения;
    - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Определение значений абсолютных показателей ценообразующих факторов для всех объектов. Кодирование градаций нечисловых ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
5. Нормирование (приведение кодов к относительным величинам).
6. Расчет показателей качества как суммы нормированных кодов для объектов сравнения с учетом весов ценообразующих факторов.
7. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости стоимости объекта-аналога от показателя качества.
8. Определение коэффициентов модели зависимости величины стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов.
9. Верификация (проверка) качества моделирования.
10. Определение наиболее вероятного значения стоимости объекта оценки.

10.1.3. Выбор единицы сравнения

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Выбор единицы сравнения объекта недвижимого имущества определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует 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[12].

На основе анализа рыночной информации по рассматриваемому сегменту рынка, в качестве единицы сравнения оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв.м объекта.

10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках техники компенсационных корректировок цен и обоснование размера корректировок

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (https://www.cian.ru, https://realty.yandex.ru и пр.).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже квартир в жилых домах (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объекты оценки), аналогичных Объектам оценки по характеристикам локального местоположения, выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемых объектов, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектами оценки. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости Объектов оценки представлены в таблице ниже [13].

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную

[12] п. 22г ФСО №7.

[13] Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Расчет рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Москва, Академика Дыхне ул., д. 8 Квартира №118

Таблица №14

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес	Академика Дыхне ул., д. 8 Квартира №118	ул. Академика Дыхне, 8	ул. Академика Дыхне, 4	Троицк, ул. Академика Дыхне, 8
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/flat/333958514/?context=4.hcLxAWd0NOk.Z6zzwaw40BznZQJ6yHI05NPRKKJztp3XMPqGRu7dFixM4wY3G4_S45nZfby-sirkO23I3SbN6tSaiw&mlSearchSessionGuid=fbc544d0d8e2df15c2fabc05b3a2683f	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/svob._planirovka_786_m_55_et._8376906238?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/4-k._kvartira_771_m_55_et._7999983345?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA
Цена квартиры, руб.		10 990 000,0	13 000 000,0	12 950 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м		182 255,4	165 394,4	167 963,7
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	ТАО, р-н Троицк	ТАО, р-н Троицк	ТАО, р-н Троицк	ТАО, р-н Троицк
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	3	3/5	5/5	5/5
Общая площадь, кв.м	66,7	60,3	78,6	77,1
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет	нет
Корректировки первой группы				
Оцениваемый объем прав	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 255	165 394	167 964
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 255	165 394	167 964
Условия продажи	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 255	165 394	167 964
Дата продажи / предложения	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 255	165 394	167 964
Информация о сделке	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		173 143	157 125	159 565
Корректировки по второй группе				
Местоположение	**Академика Дыхне ул., д. 8 Квартира №118**	**ул. Академика Дыхне, 8**	**ул. Академика Дыхне, 4**	**Троицк, ул. Академика Дыхне, 8**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		173 143	157 125	159 565
Общая площадь, кв.м	**66,7**	**60,3**	**78,6**	**77,1**
Корректировка, %		-1,20%	1,99%	1,75%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	160 251	162 364
Тип дома	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	160 251	162 364
Планировка	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	160 251	162 364
Этаж/этажность	**3**	**3/5**	**5/5**	**5/5**
Параметр сравнения	1,00	1,00	0,95	0,95
Корректировка, %		0,0%	5,3%	5,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	168 685	170 910
Наличие балкона/лоджии	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	168 685	170 910
Класс качества отделки	**без отделки**	**без отделки**	**без отделки**	**без отделки**
Параметр сравнения	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	168 685	170 910
Состояние отделки	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Параметр сравнения	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	168 685	170 910
Наличие меблировки	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		171 059	168 685	170 910
Коэф. вариации	*0,8%*			
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Доля, руб./кв.м		57 020	56 228	56 970
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	170 218			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	**11 353 543**			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	**11 350 000**			

Расчет рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 17 Квартира №26

Таблица №15

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес	Балаклавский пр-кт, д. 17 Квартира №26	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Херсонская ул., 8
Источник информации	Данные Заказчика	https://domclick.ru/card/sale__flat__2079084275	https://domclick.ru/card/sale__flat__2079141217	https://www.cian.ru/sale/flat/332198070/?mlSearchSessionGuid=45a47d9429b3c4ffc439d269f955f452
Цена квартиры, руб.		26 950 000,0	27 600 000,0	27 500 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м		458 333,3	456 198,3	445 705,0
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	ЮАО, р-н Чертаново Северное	ЮАО, р-н Чертаново Северное	ЮАО, р-н Чертаново Северное	ЮАО, р-н Чертаново Северное
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	8	19/22	7/22	19/25
Общая площадь, кв.м	58,4	58,8	60,5	61,7
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	**простая отделка**	**простая отделка**	**простая отделка**	**простая отделка**
Состояние отделки	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет	нет
Корректировки первой группы				
Оцениваемый объем прав	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		458 333	456 198	445 705
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		458 333	456 198	445 705
Условия продажи	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		458 333	456 198	445 705
Дата продажи / предложения	**июл.26**	**июл.26**	**июл.26**	**июл.26**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		458 333	456 198	445 705
Информация о сделке	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		435 417	433 388	423 420
Корректировки по второй группе				
Местоположение	**Балаклавский пр-кт, д. 17 Квартира №26**	**Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17**	**Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Балаклавский просп., 17**	**Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Херсонская ул., 8**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		435 417	433 388	423 420
Общая площадь, кв.м	**58,4**	**58,8**	**60,5**	**61,7**
Корректировка, %		0,08%	0,42%	0,66%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		435 773	435 230	426 222
Тип дома	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		435 773	435 230	426 222
Планировка	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		435 773	435 230	426 222
Этаж/этажность	**8**	**19/22**	**7/22**	**19/25**
Параметр сравнения	1,00	0,96	1,00	0,96
Корректировка, %		4,2%	0,0%	4,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		453 931	435 230	443 981
Наличие балкона/лоджии	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		453 931	435 230	443 981
Класс качества отделки	**простая отделка**	**простая отделка**	**простая отделка**	**простая отделка**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		453 931	435 230	443 981
Состояние отделки	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Параметр сравнения	**0,98**	**0,98**	**0,98**	**0,98**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		453 931	435 230	443 981
Наличие меблировки	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		453 931	435 230	443 981
Коэф. вариации	*2,1%*			
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Доля, руб./кв.м		151 310	145 077	147 994
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	444 380			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	**25 951 821**			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	**25 950 000**			

Расчет рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Москва, Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №760

Таблица №16

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес	Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №760	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10	Москва, 2-й Лихачевский пер., 4/1	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/flat/324451622/?context=4.TS4eHx5VOnU.aM5ocVp40CLqUBRQccycZ3B7_3ll5wuLC8pxqdhn1SDcB8uR_DaFBOB5VQ_wnBglHm-81Dhej3vn0w	https://www.cian.ru/sale/flat/329833608/?context=4.GrX6t_A5aq8.M43xxlJgUeDfBQ8B28bbHYCDPE55UPWxIzi9KW1xaTmf5kG7XN2Apk_Q5hN8SP8BImvGwZwuZQ6JAA	https://www.cian.ru/sale/flat/333867476/?context=4.BXTmFtA8tLc.mMjGu5GyasWDtmpp7Nchy4WGNrJX4qlsY4m3kY8cQb7A8N8UcpgFvk4NEGn192sNBOfhp6TzotWj-w
Цена квартиры, руб.		27 000 000,0	25 800 000,0	22 999 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м		375 000,0	368 045,6	370 951,6
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	17	6/24	14/20	7/25
Общая площадь, кв.м	95,5	72,0	70,1	62,0
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Состояние отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет	нет
Корректировки первой группы				
Оцениваемый объем прав	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Условия продажи	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Дата продажи / предложения	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Информация о сделке	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		356 250	349 643	352 404
Корректировки по второй группе				
Местоположение	**Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №760**	**р-н Коптево, проезд Черепановых, 10**	**Москва, 2-й Лихачевский пер., 4/1**	**р-н Коптево, проезд Черепановых, 10**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		356 250	349 643	352 404
Общая площадь, кв.м	**95,5**	**72,0**	**70,1**	**62,0**
Корректировка, %		-3,33%	-3,64%	-5,05%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 377	336 908	334 601

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Тип дома	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 377	336 908	334 601
Планировка	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 377	336 908	334 601
Этаж/этажность	**17**	**6/24**	**14/20**	**7/25**
Параметр сравнения	0,96	1,00	0,96	1,00
Корректировка, %		-4,0%	0,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 602	336 908	321 217
Наличие балкона/лоджии	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 602	336 908	321 217
Класс качества отделки	**с отделкой**	**с отделкой**	**с отделкой**	**с отделкой**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 602	336 908	321 217
Состояние отделки	**простая**	**простая**	**простая**	**простая**
Параметр сравнения	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 602	336 908	321 217
Наличие меблировки	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 602	336 908	321 217
Коэф. вариации	*2,4%*			
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Доля, руб./кв.м		110 201	112 303	107 072
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	329 576			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	**31 474 477**			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	**31 470 000**			

Расчет рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Москва, Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №768

Таблица №17

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес	Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №768	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10	Москва, 2-й Лихачевский пер., 4/1	р-н Коптево, проезд Черепановых, 10
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/flat/324451622/?context=4.TS4eHx5VOnU.aM5ocVp40CLqUBRQccycZ3B7_3Il5wuLC8pxqdhn1SDcB8uR_DaFBOB5VQ_wnBglHm-81Dhej3vn0w	https://www.cian.ru/sale/flat/329833608/?context=4.GrX6t_A5aq8.M43xxlJgUeDfBQ8B28bbHYCDPE55UPWxIzi9KW1xaTmf5kG7XN2Apk_Q5hN8SP8BImvGwZwuZQ6JAA	https://www.cian.ru/sale/flat/333867476/?context=4.BXTmFtA8tLc.mMjGu5GyasWDtmpp7Nchy4WGNrJX4qlsY4m3kY8cQb7A8N8UcpgFvk4NEGn192sNBOfhp6TzotWj-w
Цена квартиры, руб.		27 000 000,0	25 800 000,0	22 999 000,0
Цена квартиры, руб./кв.м		375 000,0	368 045,6	370 951,6
Дата продажи / предложения	сен.26	сен.26	сен.26	сен.26
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение (район, округ)	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево	САО, р-н Коптево
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж / этажность	19/24	6/24	14/20	7/25
Общая площадь, кв.м	95,8	72,0	70,1	62,0
Планировка	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Класс качества отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Состояние отделки	простая	простая	простая	простая
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие меблировки	нет	нет	нет	нет
Корректировки первой группы				
Оцениваемый объем прав	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Условия продажи	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Дата продажи / предложения	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**	**сен.26**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		375 000	368 046	370 952
Информация о сделке	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		356 250	349 643	352 404
Корректировки по второй группе				
Местоположение	**Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №768**	**р-н Коптево, проезд Черепановых, 10**	**Москва, 2-й Лихачевский пер., 4/1**	**р-н Коптево, проезд Черепановых, 10**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		356 250	349 643	352 404
Общая площадь, кв.м	**95,8**	**72,0**	**70,1**	**62,0**
Корректировка, %		-3,37%	-3,68%	-5,09%

Характеристика сравнения	Объект оценки	1	2	3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 248	336 781	334 475
Тип дома	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**	**Монолитный**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 248	336 781	334 475
Планировка	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**	**Изолированная**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		344 248	336 781	334 475
Этаж/этажность	**19/24**	**6/24**	**14/20**	**7/25**
Параметр сравнения	0,96	1,00	0,96	1,00
Корректировка, %		-4,0%	0,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 478	336 781	321 096
Наличие балкона/лоджии	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 478	336 781	321 096
Класс качества отделки	**с отделкой**	**с отделкой**	**с отделкой**	**с отделкой**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 478	336 781	321 096
Состояние отделки	**простая**	**простая**	**простая**	**простая**
Параметр сравнения	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 478	336 781	321 096
Наличие меблировки	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		330 478	336 781	321 096
Коэф. вариации	*2,4%*			
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Доля, руб./кв.м		110 159	112 260	107 032
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	329 452			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	**31 561 468**			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	**31 560 000**			

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблице выше.

10.2.1. Корректировки первой группы

Объем оцениваемых прав. У всех аналогов и у Объекта оценки в результате продажи передается Собственность, поэтому корректировка не проводилась.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным -5%[14]

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средние значения на кв.м	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площади до 70 кв.м	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площади до 100 кв.м	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площади 100 - 120 кв.м	0,88	0,94	0,92	0,93	0,92	0,89
4	Квартиры вторичного рынка общей площади более 120 кв.м	0,86	0,93	0,90	0,91	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площади до 100 кв.м	0,93	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площади 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

01.07.2026

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 8 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Дата продажи. Для определения рыночной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась

10.2.2. Корректировки второй группы

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости жилой недвижимости.

Тип объекта, назначение; местоположение, наличие инженерных коммуникаций; высота потолков; благоустройство территории, для объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировки по данным факторам не проводились.

Далее приведено описание примененных корректировок.

Корректировка на площадь

Согласно данным портала СтатРиэлт, Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n}$$

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=0,739) выявило коэффициент торможе-

[14]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda

ния n = -0,11[15]

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = ((So/Sa)^{-0,11} – 1)*100\%$$

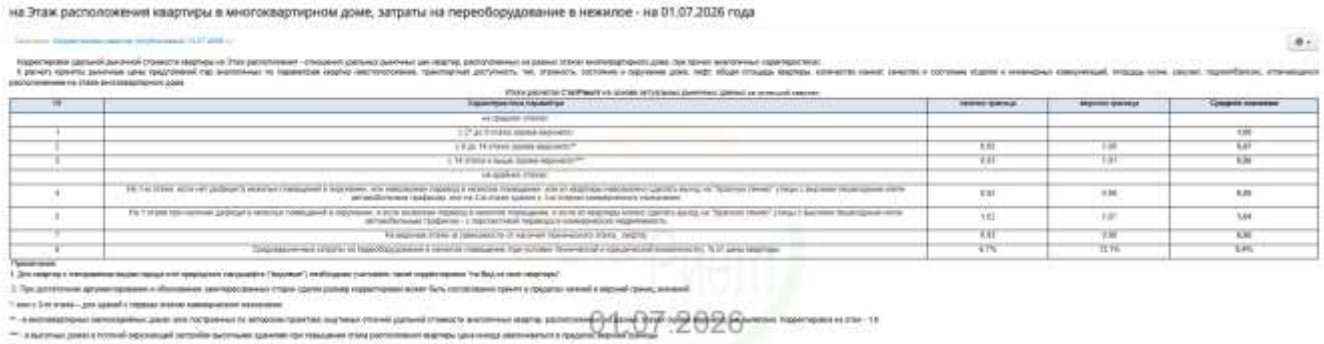
So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 9 – Скриншот страницы портала «СтатРиэлт»

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на этаж расположения. Корректировка была проведена по данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[16].



Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 10 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на мебель. Корректировка была проведена по данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[17].

---

[15]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4217-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-07-2026-goda

[16]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4221-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-07-2026-goda

[17]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4232-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2026-goda

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 11 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на класс качества отделки. Корректировка была проведена по данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»[18].

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 12 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено пропорционально количеству аналогов.

10.2.3. Коэффициент вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода среднего значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднего арифметического.

Формула коэффициента вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 43% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 43%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования полученного значения скорректированных цен объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

[18]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4210-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-07-2026-goda

Учитывая полученные выше значение коэффициента вариации (указаны в расчетных таблицах), Оценщик счел возможным использовать результат сравнительного подхода при имеющихся аналогах.

Таким образом, рыночная стоимость части объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки – 01.10.2026 составила:

№ п.п	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	66,7	11 350 000	170 165
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	58,4	25 950 000	444 349
3	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	95,5	31 470 000	329 529
4	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	95,8	31 560 000	329 436

10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ МЕТОДА КВАЛИМЕТРИЧЕСКОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (cian.ru, avito.ru и др.).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже квартир в жилых домах (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объекты оценки), аналогичных Объектам оценки по характеристикам локального местоположения, выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводились устные интервью с представителями правообладателей объектов недвижимости, с целью более точного установления количественных и качественных характеристик объектов. Кроме того, объекты были идентифицированы на Публичной кадастровой карте Росреестра. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, либо содержащейся в Росреестре, оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя, данные Росреестра), как более достоверную. Подробная информация об аналогах представлена в приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, оценщик принимает в качестве достоверной.

Аналоги для расчета объектов, по адресу: Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

Таблица №18

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Передаваемое право	Условия финансирования	Дата оферты	Назначение	Класс отделки	Санузел	Этаж	Источник
1	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	76,8	27 999 999	364 583	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	24/32
2	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	60,5	23 500 000	388 430	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	совмещенный	8 из 32
3	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	40,9	16 800 000	410 758	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	22 из 31
4	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	62,0	23 500 000	379 032	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	18 из 32
5	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	58,0	21 700 000	374 138	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	22 из 24
6	Москва, 9-я Парковая улица, 68	39,2	16 500 000	420 918	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Совмещенный	12 из 12
7	Москва, 15-я Парковая ул., 42к5	57,0	20 200 000	354 386	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	6 из 15
8	Москва, Сиреневый бульвар, 4 ст12	37,2	16 897 332	454 229	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Совмещенный	4 из 22
9	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковское ш., 92Ак1	60,1	19 900 000	331 115	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Раздельный	7 из 17
10	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	73,0	29 700 000	406 849	право собственности	типичные	Окт.26	жилое	улучшенная	нет	Раздельный	8 из 24
ОО1	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №423	44,2			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	9
ОО2	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №424	43,1			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	9
ОО3	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №454	48,8			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	5
ОО4	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №460	48,9			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	6
ОО5	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №466	48,6			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	7
ОО6	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №472	48,6			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	8
ОО7	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №478	48,5			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	9
ОО8	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №484	48,4			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	10
ОО9	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №490	48,8			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	11
ОО10	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №496	48,9			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	12
ОО11	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №502	48,5			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	13
ОО12	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №508	48,7			право собственности	типичные	Окт.26	жилое	простая	нет	Совмещенный	14

10.3.1. Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки купли-продажи, время совершения сделки купли-продажи) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права.

В случае с оцениваемым объектом рассматривается право собственности на улучшения и на земельный участок, как и на подобранные объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права аренды. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг»[19].

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 75 кв.м	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 120 кв.м	0,88	0,94	0,92	0,93	0,92	0,89
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 120 кв.м	0,86	0,93	0,90	0,91	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,93	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

01.07.2026

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 13 – скриншот страницы портала

Таким образом, для рассматриваемого сегмента рынка скидка на торг – 5%.

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установили, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 8 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рыке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

[19] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda

Результаты после корректировок первой группы для расчета объектов, по адресу:

город Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

Таблица №19

№ п/п	адрес	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Поправка на передаваемые права	Поправка на тип сделки	Поправка на дату сделки	Поправка на условия финансирования	Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м
1	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	364 583	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	346 354
2	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	388 430	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	369 008
3	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	410 758	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	390 220
4	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	379 032	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	360 081
5	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	374 138	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	355 431
6	Москва, 9-я Парковая улица, 68	420 918	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	399 872
7	Москва, 15-я Парковая ул., 42к5	354 386	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	336 667
8	Москва, Сиреневый бульвар, 4 ст12	454 229	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	431 518
9	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, Щелковское ш., 92Ак1	331 115	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	314 559
10	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	406 849	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	386 507

10.3.2. Корректировка цен по независимым элементам сравнения

На основании анализа рынка объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину стоимости подобных объектов.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов. Для расчета рыночной стоимости Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объекта. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости удельного показателя стоимости объекта от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК объекта оценки, определяем его рыночную стоимость.

Выбор факторов для включения в модель

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки, а также, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Площадь объекта, кв.м;
- Класс отделки;
- Санузел;
- Этаж.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объекта оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Кодирование факторов

Все показатели ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов, выраженные в числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии[20]. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объекта.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объекта, тем выше удельный показатель стоимости (аналог понятия оптовой скидки).

Для следующих показателей была произведена кодировка факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код»:

2. *Класс отделки*. Кодировка производилась согласно следующим градациям:
   - код 1 – без отделки;
   - код 2 – простая отделка;
   - код 3 – улучшенная отделка;
   - код 4 – повышенная отделка.
3. *Тип санузла.* Кодировка производилась согласно следующим градациям:
   - код 1 – совмещенный;
   - код 2 – раздельный.
4. *Этаж*[21]. Кодировка производилась согласно следующим градациям:
   - код 1 – первый этаж;
   - код 2 – верхний этаж;
   - код 3 – 14 и выше;
   - код 4 – с 9 по 14;
   - код 5 – с 2 по 9.

[20] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4087-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-04-2026-goda

Нормирование абсолютных кодированных значений факторов

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ($q_i^{бр}$) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ($q_i^{эт}$) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель K_i, который можно найти по формуле[22]:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эт} - q_i^{бр}},$$

где q_i – значение кода фактора для объекта оценки (объекта-аналога).

Выбор эталонного и браковочного значений ценообразующих факторов

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость удельного показателя стоимости от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Определение значений весов факторов

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на стоимость объекта недвижимости. Для определения ПК набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Величина весовых коэффициентов определялась с использованием функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Здесь стоит отметить тот факт, что значения весов факторов в каждом конкретном случае зависят от характеристик объектов в используемой выборке и вариации их ценообразующих факторов. Чем больше вариативность значений ценообразующего фактора в представленной выборке объектов, тем больше будет его вклад (вес) в определение итоговой стоимости. При незначительной вариации значений фактора, его влияние на стоимость объекта может быть минимальным. Соответственно, не стоит рассматривать полученные значения весов факторов в имеющейся выборке как общерыночную закономерность, данные значения весов факторов справедливы только для конкретной выборки объектов на дату определения стоимости. При замене / удалении / добавлении объектов в выборку значения весов факторов могут существенно измениться в зависимости от изменения вариации параметров сравнения, а также стоимости аналогов, зависящей от этих факторов.

Определение показателя качества для каждого объекта

Путем «свертки» формируется показатель качества объекта (ПК) $K_j = \Sigma G_i * q_{ij}$, находящийся в диапазоне от 0 до 1[23].

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки по показателям качества каждого объекта сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

Расчетные таблицы представлены ниже.

---

[22] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

[23] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.

Кодировка факторов для объектов, по адресу: Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

Таблица №20

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Класс отделки	Этаж	Санузел	Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м
1	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	76,8	2	3,00	2	346 354
2	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	60,5	2	5,00	1	369 008
3	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	40,9	3	3,00	1	390 220
4	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13	62,0	2	3,00	2	360 081
5	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	58,0	2	3,00	2	355 431
6	Москва, 9-я Парковая улица, 68	39,2	3	2,00	1	399 872
7	Москва, 15-я Парковая ул., 42к5	57,0	2	5,00	2	336 667
8	Москва, Сиреневый бульвар, 4 ст12	37,2	3	5,00	1	431 518
9	Москва, Сиреневый бульвар, 4 ст12	60,1	2	5,00	2	314 559
10	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 48А	73,0	3	5,00	2	386 507
ОО1	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №423	44,2	2	5	1	?
ОО2	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №424	43,1	2	5	1	?
ОО3	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №454	48,8	2	5	2	?
ОО4	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №460	48,9	2	5	2	?
ОО5	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №466	48,6	2	5	2	?
ОО6	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №472	48,6	2	5	2	?
ОО7	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №478	48,5	2	5	2	?
ОО8	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №484	48,4	2	4	2	?
ОО9	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №490	48,8	2	4	2	?
ОО10	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №496	48,9	2	4	2	?
ОО11	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №502	48,5	2	4	2	?
ОО12	Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №508	48,7	2	4	2	?
	Эталон	37,2	3,0	5,00	2	
	Брак	76,8	1	1,00	1	

Для расчетов стоимости оценщик выбрал для рассмотрения линейную функцию.

В соответствии с имеющейся практикой построения уравнений регрессии, линейная модель является основным их видом, к которому также могут быть сведены и более сложные функции. Это обусловлено возможностью четкой интерпретации ее параметров, в отличии от других видов функций. Таким образом, выбор линейного вида модели для рассмотрения наиболее обоснован.

Тем не менее, линейная функция не всегда способна качественно описать имеющуюся зависимость стоимости, поэтому оценщик также рассматривает экспоненциальный вид зависимости, как наиболее часто выявляемый на рынке недвижимости. Такой вид зависимости в специальных исследованиях по регрессионному анализу часто относят также к классу линейных моделей, поскольку, прологарифмировав параметры модели по натуральному основанию, ее легко преобразовать в линейную.

Другие более сложные виды зависимостей оценщиком не рассматривались ввиду их меньшей применимости в исследованиях рынка недвижимости и более сложной интерпретации параметров модели.

Ниже представлены графики полученной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества.

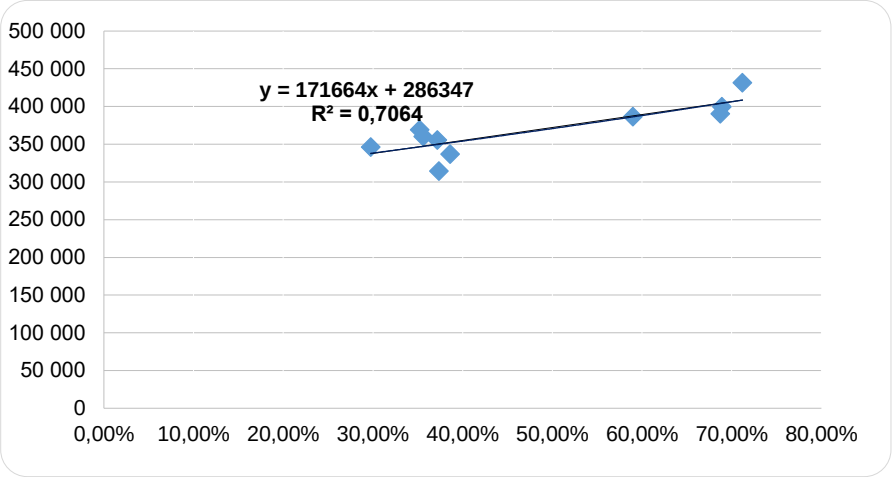


Рисунок 1 – График построения линейной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества для объектов по адресу: Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

10.3.3. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{b*x},$$

где Y – удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м;

x – показатель качества объектов-аналогов;

a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об экспоненциальном характере зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации) R2 гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

10.3.4. Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации R2 приведены на рисунке выше.

10.3.5. Верификация (проверка) качества моделирования

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объекта оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

Коэффициент детерминации R2:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \hat{y}_i\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \bar{y}\right)^2}.$$

Где yi – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$ - значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации R2 не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение Fкр распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы k и n-k-1 и вероятностью α=1-γ.

K – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

n – количество объектов-аналогов;

γ – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

Fкр рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего $\bar{y}$.

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте X – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента a выполняется неравенство $|t_a| > t_{кр}$, то гипотеза о незначимости коэффициента a отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение t-критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости α и числе степеней свободы n-k-1, которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР».

Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(\left|y_i - \hat{y}_i\right| / y_i\right)}{n} \cdot 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №21

Показатель	**Значение для адреса: Москва, Люблинская ул., д. 109, к. 2**	**Вывод**
Коэффициент детерминации R2	0,7064	Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации
Коэффициент корреляции r	0,8287	
Расчетное значение F-критерия Фишера	13,700	Расчетное значение больше критического, следовательно уравнение следует признать значимым
Критическое значение F-критерия Фишера	5,318	
Расчетное значение критерия Стьюдента	4,188	Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым
Критическое значение критерия Стьюдента	2,306	
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	19 360,22	Справочно
Ошибка аппроксимации	0,31%	Ошибка аппроксимации в пределах 15% свидетельствует о хорошем подборе модели к исходным данным
Коэффициент вариации	5,25%	Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем его удельный показатель стоимости. Для этой цели оценщик использует стандартные статистические функции программного комплекса Microsoft Exel – ЛИНЕЙН (для варианта линейной аппроксимации) или ЛГРФПРИБЛ (для варианта экспоненты), при известных значениях y – удельных показателях стоимости аналогов и x – показателях качества аналогов, а также показателе качества объекта оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем их удельные показатели стоимости, которые составляют:

Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м[24]
Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	44,2	357 888
Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	43,1	358 637
Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	48,8	358 191
Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	48,9	358 123
Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	48,6	358 327
Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	48,6	358 327
Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	48,5	358 395
Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	48,4	357 605
Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	48,8	357 333
Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	48,9	357 265
Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	48,5	357 537
Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	48,7	357 401

Таким образом, рыночная стоимость части объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки – 01.10.2026 составила:

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м
1	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	44,2	15 820 000	357 919
2	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	43,1	15 460 000	358 701
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	48,8	17 480 000	358 197
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	48,9	17 510 000	358 078
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	48,6	17 410 000	358 230
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	48,6	17 410 000	358 230
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	48,5	17 380 000	358 351
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	48,4	17 310 000	357 645
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	48,8	17 440 000	357 377
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	48,9	17 470 000	357 260
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	48,5	17 340 000	357 526
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	48,7	17 410 000	357 495

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем применение доходного и затратного подходов. Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №22

[24] Удельные показатели, приведенные в данной колонке, являются промежуточными, так как окончательное округление общей рыночной стоимости будет выполнено на последующих этапах. Итоговые удельные показатели, учитывающие это округление, представлены в заключительных сводных таблицах отчета.

Объект оценки	Стоимость, полученная при применении сравнительного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Академика Дыхне ул., д. 8 Квартира №118	11 350 000	Не применялся	Не применялся	11 350 000
Балаклавский пр-кт, д. 17 Квартира №26	25 950 000	Не применялся	Не применялся	25 950 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №423	15 820 000	Не применялся	Не применялся	15 820 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №424	15 460 000	Не применялся	Не применялся	15 460 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №454	17 480 000	Не применялся	Не применялся	17 480 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №460	17 510 000	Не применялся	Не применялся	17 510 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №466	17 410 000	Не применялся	Не применялся	17 410 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №472	17 410 000	Не применялся	Не применялся	17 410 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №478	17 380 000	Не применялся	Не применялся	17 380 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №484	17 310 000	Не применялся	Не применялся	17 310 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №490	17 440 000	Не применялся	Не применялся	17 440 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №496	17 470 000	Не применялся	Не применялся	17 470 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №502	17 340 000	Не применялся	Не применялся	17 340 000
Парковая 15-я ул., д. 48А Квартира №508	17 410 000	Не применялся	Не применялся	17 410 000
Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №760	31 470 000	Не применялся	Не применялся	31 470 000
Черепановых пр-д, д. 10 Квартира №768	31 560 000	Не применялся	Не применялся	31 560 000
Вес, %	100%	-	-	-

Рыночная стоимость квартир, расположенных в г. Москва, по состоянию на дату оценки – 01.10.2026 составила:

№ пп	Адрес	Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м
1	Академика Дыхне ул., д. 8	118	3	2	66,7	11 350 000	170 165
2	Балаклавский пр-кт, д. 17	26	8	2	58,4	25 950 000	444 349
3	Парковая 15-я ул., д. 48А	423	9	1	44,2	15 820 000	357 919
4	Парковая 15-я ул., д. 48А	424	9	1	43,1	15 460 000	358 701
5	Парковая 15-я ул., д. 48А	454	5	1	48,8	17 480 000	358 197
6	Парковая 15-я ул., д. 48А	460	6	1	48,9	17 510 000	358 078
7	Парковая 15-я ул., д. 48А	466	7	1	48,6	17 410 000	358 230
8	Парковая 15-я ул., д. 48А	472	8	1	48,6	17 410 000	358 230
9	Парковая 15-я ул., д. 48А	478	9	1	48,5	17 380 000	358 351
10	Парковая 15-я ул., д. 48А	484	10	1	48,4	17 310 000	357 645
11	Парковая 15-я ул., д. 48А	490	11	1	48,8	17 440 000	357 377
12	Парковая 15-я ул., д. 48А	496	12	1	48,9	17 470 000	357 260
13	Парковая 15-я ул., д. 48А	502	13	1	48,5	17 340 000	357 526
14	Парковая 15-я ул., д. 48А	508	14	1	48,7	17 410 000	357 495
15	Черепановых пр-д, д. 10	760	17	4	95,5	31 470 000	329 529
16	Черепановых пр-д, д. 10	768	19	4	95,8	31 560 000	329 436

Оценщик ***Забелина А.В.***

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объектов оценки

Фотографии объектов оценки, расположенных в доме по адресу: г г. Москва, Академика Дыхне ул., д. 8

Фото 1 Общий вид дома

Фото 2 Адресная табличка

Фото 3 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 4 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 5 Вид и состояние типичной 2-комнатной квартиры

Фото 6 Вид и состояние типичной 2-комнатной квартиры

Фото 7 Вид и состояние типичной 2-комнатной квартиры

Фото 8 Вид и состояние типичной 2-комнатной квартиры

Фото 9 Вид и состояние типичной 3-комнатной квартиры

Фото 10 Вид и состояние типичной 3-комнатной квартиры

Фото 11 Вид и состояние типичной 3-комнатной квартиры

Фото 12 Вид и состояние типичной 3-комнатной квартиры

Фотографии объектов оценки, расположенных в доме по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 17

Фото 13 Общий вид дома

Фото 14 Адресная табличка

Фото 15 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 16 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 17 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 18 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 19 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 20 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 21 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фото 22 Вид и состояние типичной 1-комнатной квартиры

Фотографии объектов оценки, расположенных в доме по адресу: г. Москва, Парковая 15-я ул., д. 48А

Фото 23 Общий вид дома

Фото 24 Адресная табличка

Фото 25 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 26 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 27 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 28 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 29 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 30 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 31 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 32 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 33 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 34 Вид и состояние типичной квартиры

Фотографии объектов оценки, расположенных в доме по адресу: г. Москва, Черепановых пр-д, д. 10

Фото 35 Общий вид дома

Фото 36 Адресная табличка

Фото 37 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 38 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 39 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 40 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 41 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 42 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 43 Вид и состояние типичной квартиры

Фото 44 Вид и состояние типичной квартиры

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:19:0010202:1477
Номер кадастрового квартала:	77:19:0010202
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, город Троицк, улица Академика Дьякие, дом 8, квартира 118
Площадь, м2:	66.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6686284.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:19:0010202:1455
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.11.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:19:0010202:1477
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Горецкий Илья Евгеньевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, 7703434808

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.11.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:19:0010202:1477

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:19:0010202:1477-77/072/2025-5 19.08.2025 19:19:57
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы в качестве имущественного взноса (передача), № 12ЖФ/ИВ-9/25, выдан 13.08.2025 Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы "О передаче Фонду реновации в качестве имущественного взноса города Москвы объектов недвижимого имущества", № 90001, выдан 13.08.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 24.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:19:0010202:1477

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 24.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.08.2025г.	
Кадастровый номер: 77:19:0010202:1477	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

26.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:05:0006003:4256
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006003
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, проспект Балаклавский, дом 17, квартира 26
Площадь, м2:	58.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	12676141.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006003:4067
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

26.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:05:0006003:4256

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Горецкий Илья Евгеньевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, 7703434808

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F9BD57114E0B0A9F9E3C9BE9B10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

26.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:05:0006003:4256

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Московский фонд реновации жилой застройки, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:05:0006003:4256-77/072/2025-5 26.08.2025 18:42:00
3	Документы-основания:	3.1	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы О передаче Фонду реновации в качестве имущественного взноса города Москвы объектов недвижимого имущества, № 90877, выдан 15.08.2025 Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче Московскому Фонду реновации в качестве имущественного взноса города Москва, № 05ЖФ/ИВ-17/25, выдан 22.08.2025
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F9BD57114E0B0A9F9E3C9BE9B10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

26.08.2025г.	
Кадастровый номер:	77:05:0006003:4256

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

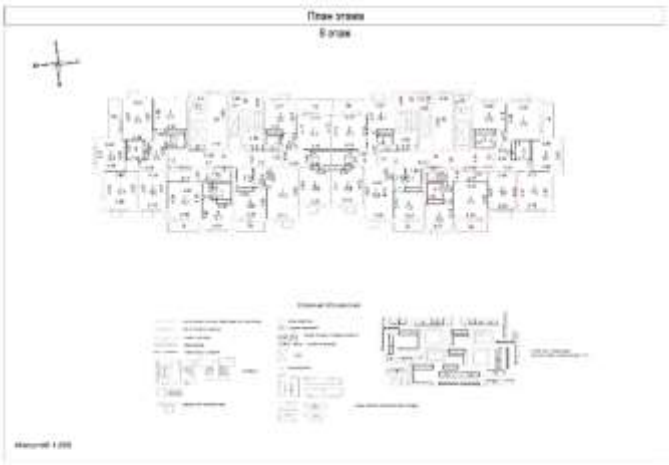
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F9B5CC1E.A02B4439F1E27BB2B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

26.08.2025г.	
Кадастровый номер: 77:05:0006003:4256	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F9B5CC1E.A02B4439F1E27BB2B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12937

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 423
Площадь, м2:	44.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 100CAAF1A3900 ВЕСТНИКОВСКАЯ ЛЮБОВЬ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12937

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воронова Екатерина Мерабиевна (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 100CAAF1A3900 ВЕСТНИКОВСКАЯ ЛЮБОВЬ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12937

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12937-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12937	Номер этажа (этажей): 9

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12971

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 454
Площадь, м2:	48.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF3A9907B7E9E0E0E0F3A0E0F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12971

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF3A9907B7E9E0E0E0F3A0E0F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12971

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12971-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ [illegible]	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12971	Номер этажа (этажей): 5

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 18.09.2025 по 18.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12938
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 424
Площадь, м2:	43.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FCAAF5A9107BC7B0D0DD2FA02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12938
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FCAAF5A9107BC7B0D0DD2FA02F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12938

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12938-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF2A9007BC7B4E1B2EF4A2EF6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2023 по 10.11.2026	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12938	Номер этажа (этажей): 9

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF2A9007BC7B4E1B2EF4A2EF6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2023 по 10.11.2026	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12978

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 460
Площадь, м2:	48.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12978

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12978

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12978-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF9A8017B5C7B0D1B2D2B7A3D7B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12978	Номер этажа (этажей): 6

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1AAF9A8017B5C7B0D1B2D2B7A3D7B9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12984
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 466
Площадь, м2:	48.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5AA9950TBCT8B0D9D0DFA061FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12984
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5AA9950TBCT8B0D9D0DFA061FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12984

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12984-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B6D19XXDFA062FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12984	Номер этажа (этажей): 7

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B6D19XXDFA062FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12991

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 472
Площадь, м2:	48.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7B8D39D2DFA052FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12991

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7B8D39D2DFA052FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12991

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12991-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D2DDFA051FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12991	Номер этажа (этажей): 8

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D2DDFA051FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12997

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 478
Площадь, м2:	48.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B8D9D0DFA063FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12997

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B8D9D0DFA063FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:12997

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:12997-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D0DFA062FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:12997	Номер этажа (этажей): 9

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D0DFA062FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13004
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 484
Площадь, м2:	48.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9990TBCTB4D3F0DDFA062FBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 30.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13004
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9990TBCTB4D3F0DDFA062FBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 30.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13004

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:13004-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBCTB6D1F0D2DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:13004	Номер этажа (этажей): 10

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBCTB6D1F0D2DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13011

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 490
Площадь, м2:	48.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B6D39D0DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13011

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7B6D39D0DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13011

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:13011-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9980FBC7B8D9D0DDFA062FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:13011	Номер этажа (этажей): 11

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9980FBC7B8D9D0DDFA062FFA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13017
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 496
Площадь, м2:	48.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D2DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13017
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D2DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13017

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:13017-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-03-012957-2025, выдан 30.12.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9950TBCTB8D9D0DFA051FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:13017	Номер этажа (этажей): 12

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A9950TBCTB8D9D0DFA051FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13025
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 502
Площадь, м2:	48.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13025
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воронова Екатерина Мерабиевна (представитель правообладателя). Правообладатель: КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13025

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:13025-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:13025	Номер этажа (этажей): 13

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2021 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13031

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.01.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, ул. 15-я Парковая, д. 48А, кв. 508
Площадь, м2:	48.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005019:12576
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D1DFA041FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13031

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воронова Екатерина Мерабиевна (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D19D1DFA041FBA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:03:0005019:13031

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0005019:13031-77/269/2026-1 26.01.2026 10:28:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7E8D9D0DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

27.01.2026г.	
Кадастровый номер: 77:03:0005019:13031	Номер этажа (этажей): 14

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A9950TBC7E8D9D0DFA062FFA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5922
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003012
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коптево, проезд Черепановых, д. 10, кв. 760
Площадь, м2:	95.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003012:4865
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A033B46977F182579BBF860 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5922
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A033B46977F182579BBF860 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5922

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:09:0003012:5922-77/269/2025-1 02.07.2025 18:25:47
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-09-012596-2025, выдан 30.06.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00FF0BDC181A0128B65F7F1825798BF860
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер: 77:09:0003012:5922	Номер этажа (этажей): 17

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00FF0BDC181A0128B65F7F1825798BF860
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5930

Номер кадастрового квартала:	77:09:0003012
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коптево, проезд Черепановых, д. 10, кв. 768
Площадь, м2:	95.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 19
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003012:4865
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6697F1B2579BBFB60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5930

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6697F1B2579BBFB60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер:	77:09:0003012:5930

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ИНН: 7703434808, ОГРН: 1177700018319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:09:0003012:5930-77/269/2025-1 02.07.2025 18:25:47
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-09-012596-2025, выдан 30.06.2025, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1B257FBBF860 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.07.2025г.	
Кадастровый номер: 77:09:0003012:5930	Номер этажа (этажей): 19

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1B257FBBF860 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

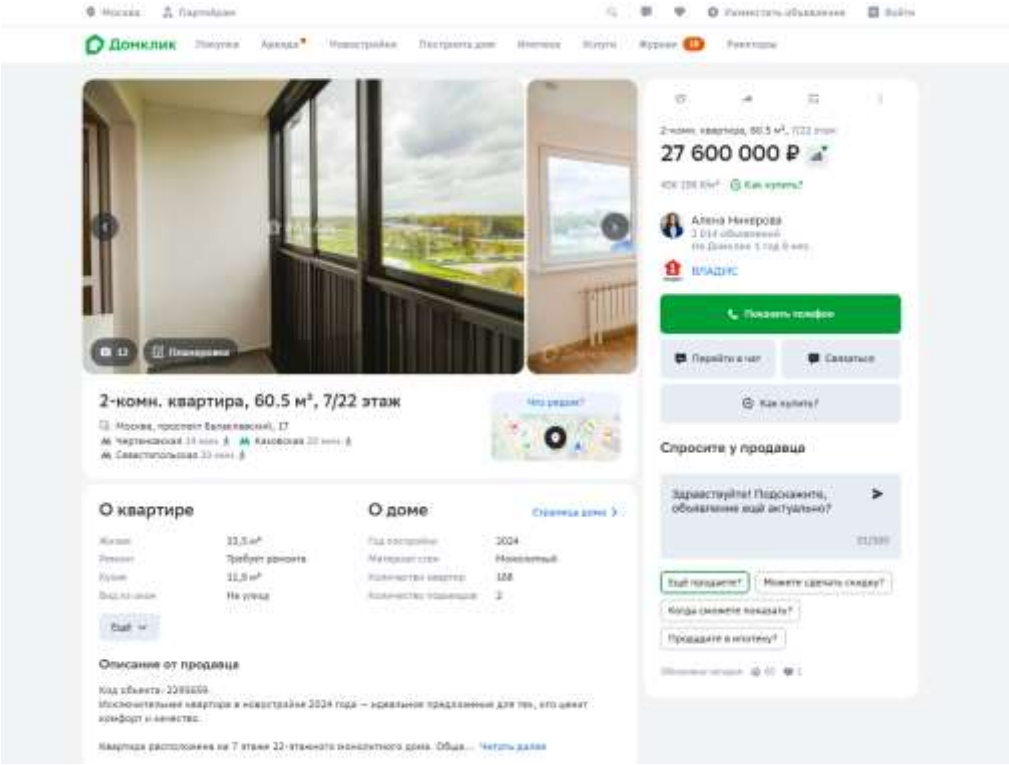
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналоги объекта оценки, расположенного в доме по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, 17

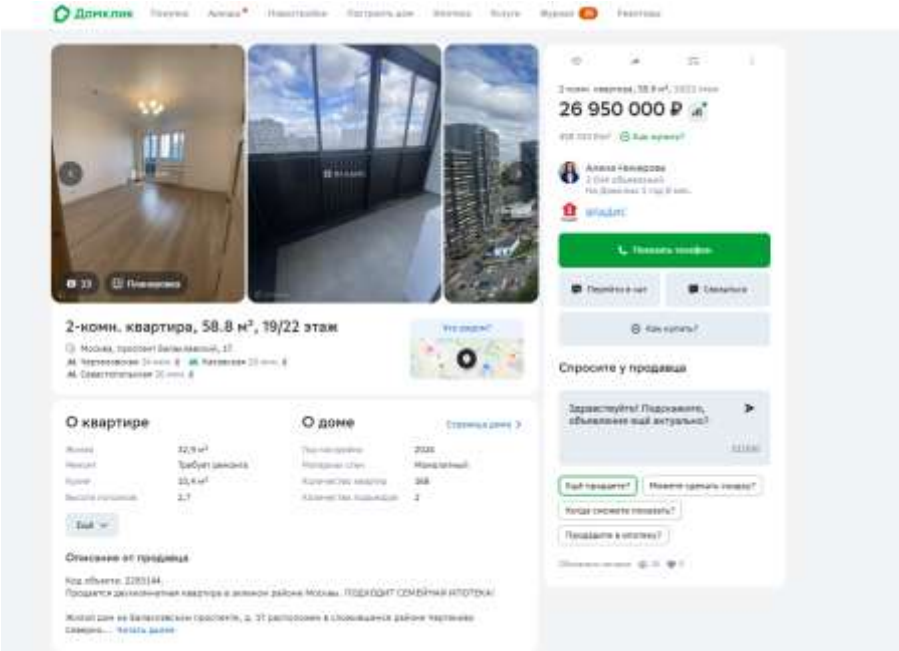
№1

https://domclick.ru/card/sale__flat__2079141217



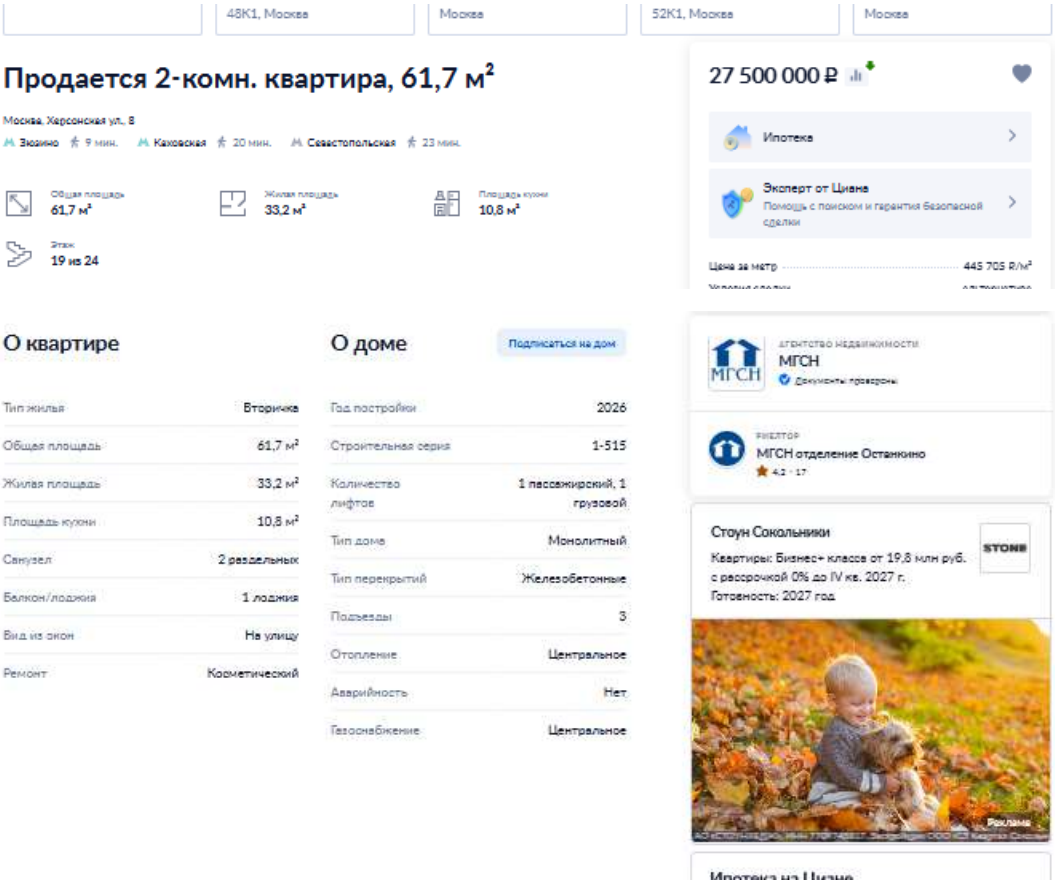
№2

https://domclick.ru/card/sale__flat__2079084275



№3

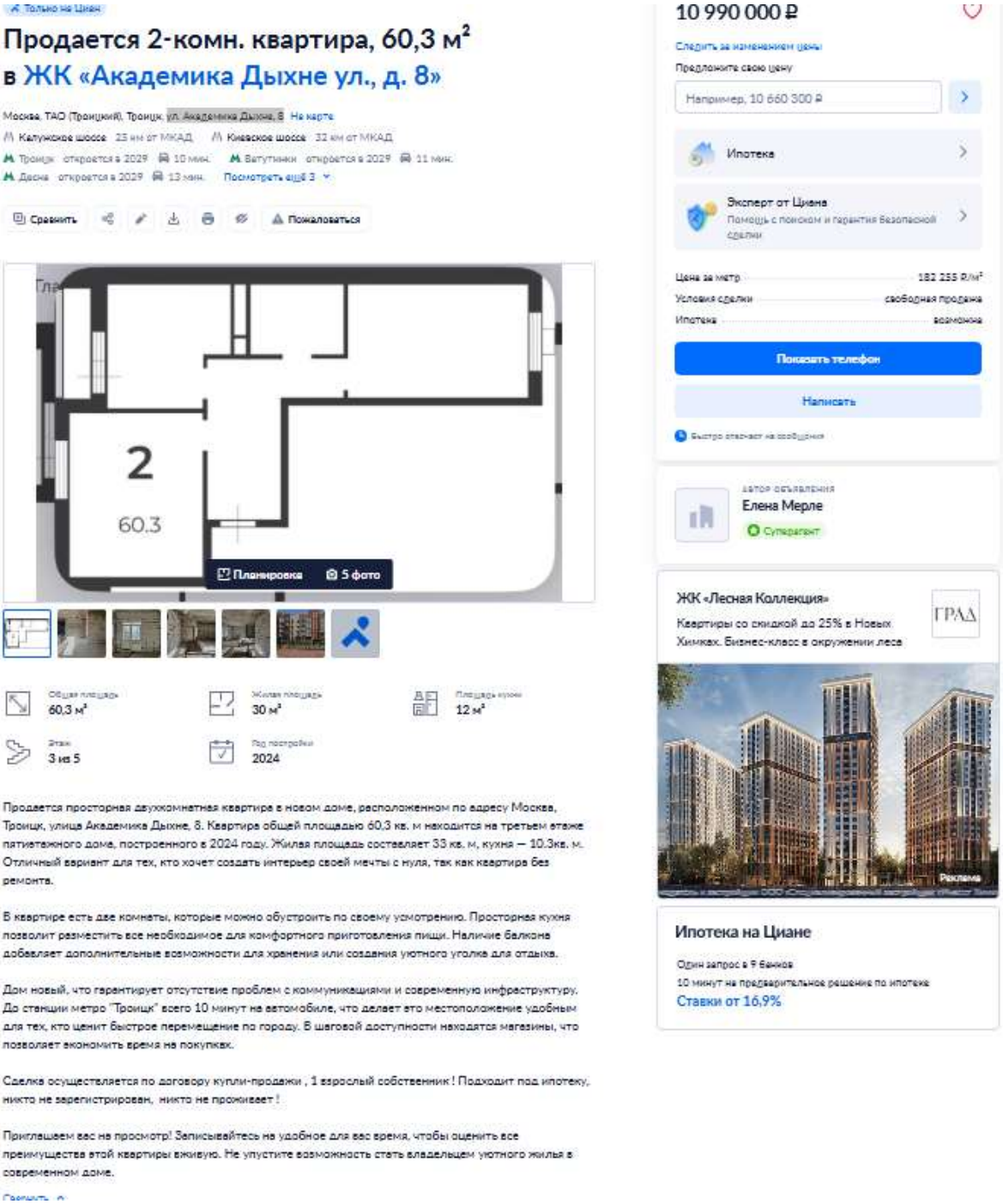
https://www.cian.ru/sale/flat/332198070/?mlSearchSessionGuid=45a47d9429b3c4ffc439d269f955f452



Аналоги объекта оценки, расположенного в доме по адресу: г. Москва, Академика Дыхне ул., д. 8

№1

https://www.cian.ru/sale/flat/333958514/?context=4.hcLxAWd0NOk.Z6zzwaw40BznZQJ6yHI05NPRKKJztp3XMPqGRu7dFixM4wY3G4_S45nZfby-sirkO23I3SbN6tSaiw&mlSearchSessionGuid=fbc544d0d8e2df15c2fabc05b3a2683f



Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 60,3 м²
в ЖК «Академика Дыхне ул., д. 8»

Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Академика Дыхне, 8 На карте
Калужское шоссе 25 км от МКАД, Киевское шоссе 32 км от МКАД
Троицк откроется в 2029 10 мин. Бутутинки откроется в 2029 11 мин.
Десна откроется в 2029 13 мин. Посмотреть ещё 3

Сравнить Пожаловаться

Общая площадь 60,3 м² | Жилая площадь 30 м² | Площадь кухни 12 м²
Этаж 3 из 5 | Год постройки 2024

Продается просторная двухкомнатная квартира в новом доме, расположенном по адресу Москва, Троицк, улица Академика Дыхне, 8. Квартира общей площадью 60,3 кв. м находится на третьем этаже пятиэтажного дома, построенного в 2024 году. Жилая площадь составляет 33 кв. м, кухня — 10.3кв. м. Отличный вариант для тех, кто хочет создать интерьер своей мечты с нуля, так как квартира без ремонта.

В квартире есть две комнаты, которые можно обустроить по своему усмотрению. Просторная кухня позволит разместить все необходимое для комфортного приготовления пищи. Наличие балкона добавляет дополнительные возможности для хранения или создания уютного уголка для отдыха.

Дом новый, что гарантирует отсутствие проблем с коммуникациями и современную инфраструктуру. До станции метро "Троицк" всего 10 минут на автомобиле, что делает его местоположение удобным для тех, кто ценит быстрое перемещение по городу. В шаговой доступности находятся магазины, что позволяет экономить время на покупках.

Сделка осуществляется по договору купли-продажи , 1 взрослый собственник ! Подходит под ипотеку, никто не зарегистрирован, никто не проживает !

Приглашаем вас на просмотр! Записывайтесь на удобное для вас время, чтобы оценить все преимущества этой квартиры вживую. Не упустите возможность стать владельцем уютного жилья в современном доме.

10 990 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 10 660 300 ₽
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за метр 182 255 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления
Елена Мерле
Суперагент

ЖК «Лесная Коллекция»
Квартиры со скидкой до 25% в Новых Химках. Бизнес-класс в окружении леса
ГРАД
Реклама

Ипотека на Циане
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%

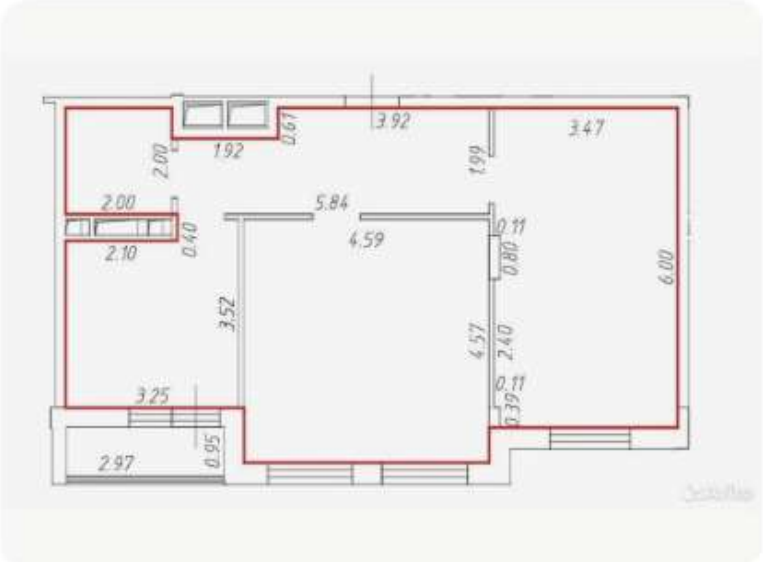
№2

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/svob._planirovka_786_m_55_et._8376906238?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Вторичка › Своб. планировка

Своб. планировка, 78,6 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить



Особенности

Монолит-кирпич, 2024 г. | Детская площадка | 1 грузовой лифт | Закрытый двор | Окна во двор | Раздельный с/у | Ещё 2

О квартире

Количество комнат: свободная планировка
Общая площадь: 78.6 м²
Жилая площадь: 42 м²
Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Высота потолков: 5.8 м

Санузел: совмещенный, раздельный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 1 179 000 ₽ за 78.6 м²
Способ продажи: свободная
Условия продажи: возможна ипотека

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, р-н Троицк, Троицк, ул. Академика Дыхне, 4
р-н Троицк

Скрыть карту ^

13 000 000 ₽

165 394 ₽ за м²

О доме ›
От 11,5 до 13 млн ₽
р-н Троицк
Москва, Троицкий административный округ, р-н Троицк, Троицк, ул. Академика Дыхне, 4
Показать на карте

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку
от 132 441 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

А2
Агентство
На Авито с 2018 года
Данные подтверждены

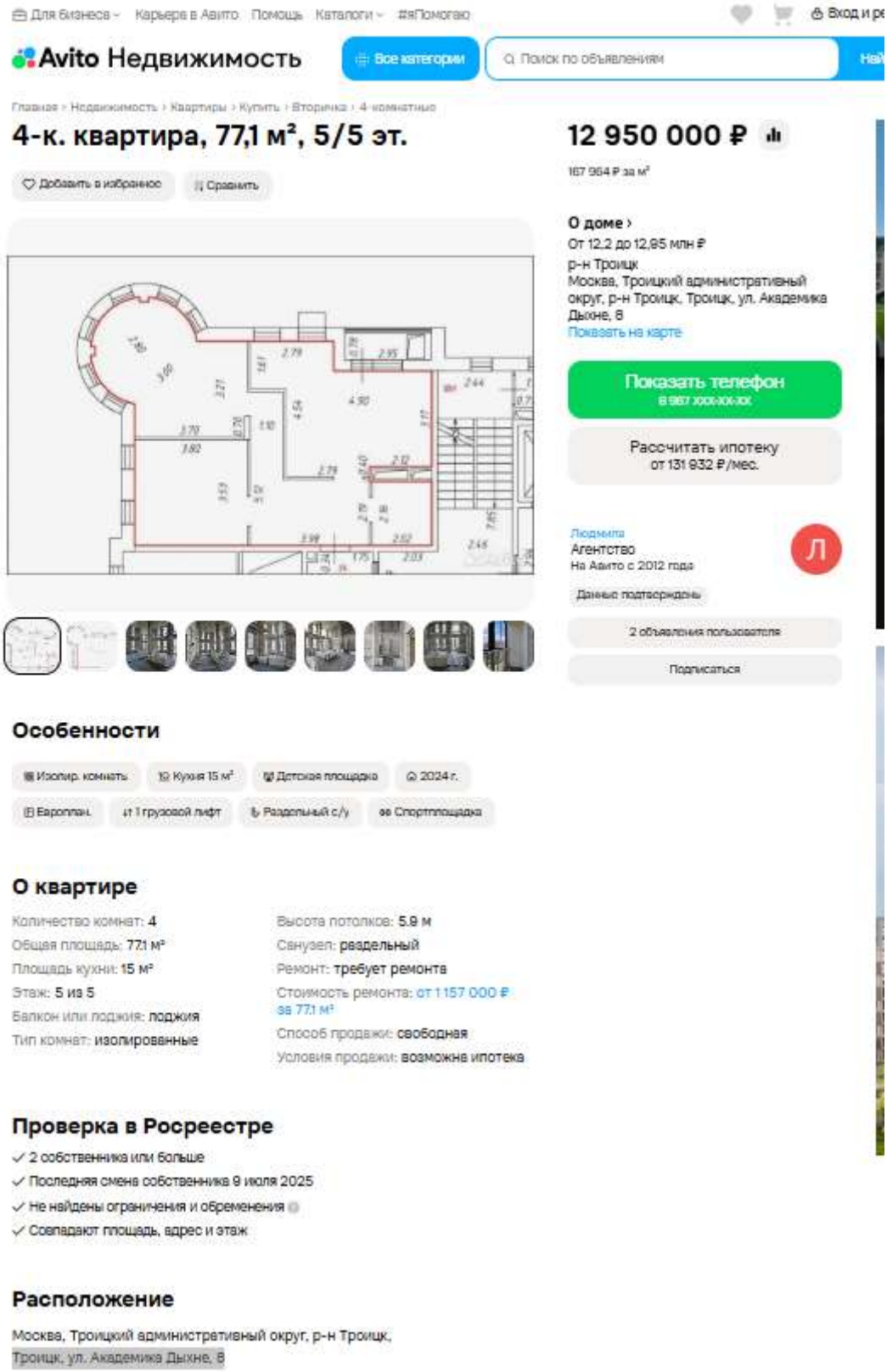
3 объявления пользователя

Подписаться

Контактное лицо
Александр

№3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kvartiry/4-k._kvartira_771_m_55_et._7999983345?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVUktqT2FmT0J1VmxaZks4Ijt95PhXuT8AAAA



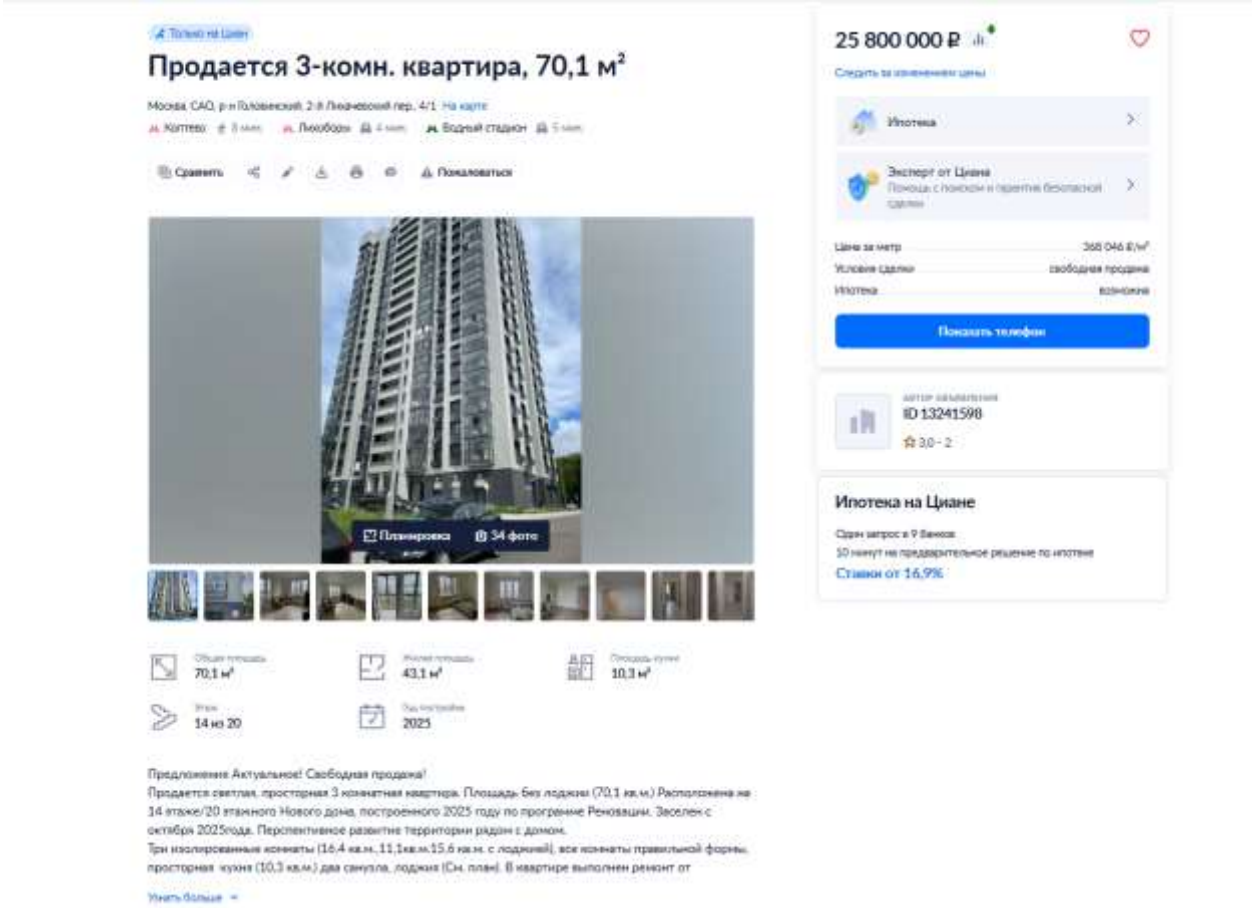
Аналоги объекта оценки, расположенного в доме по адресу: г. Москва, Черепановых пр-д, д. 10

№1

https://www.cian.ru/sale/flat/324451622/?context=4.TS4eHx5VOnU.aM5ocVp40CLqUBRQccycZ3B7_3ll5wuLC8pxqdhn1SDcB8uR_DaFBOB5VQ_wnBglHm-81Dhej3vn0w

№2

https://www.cian.ru/sale/flat/329833608/?context=4.GrX6t_A5aq8.M43xxlJgUeDfBQ8B28bbHYCDPE55UPWxIzi9KW1xaTmf5kG7XN2Apk_Q5hN8SP8BImvGwZwuZQ6JAA



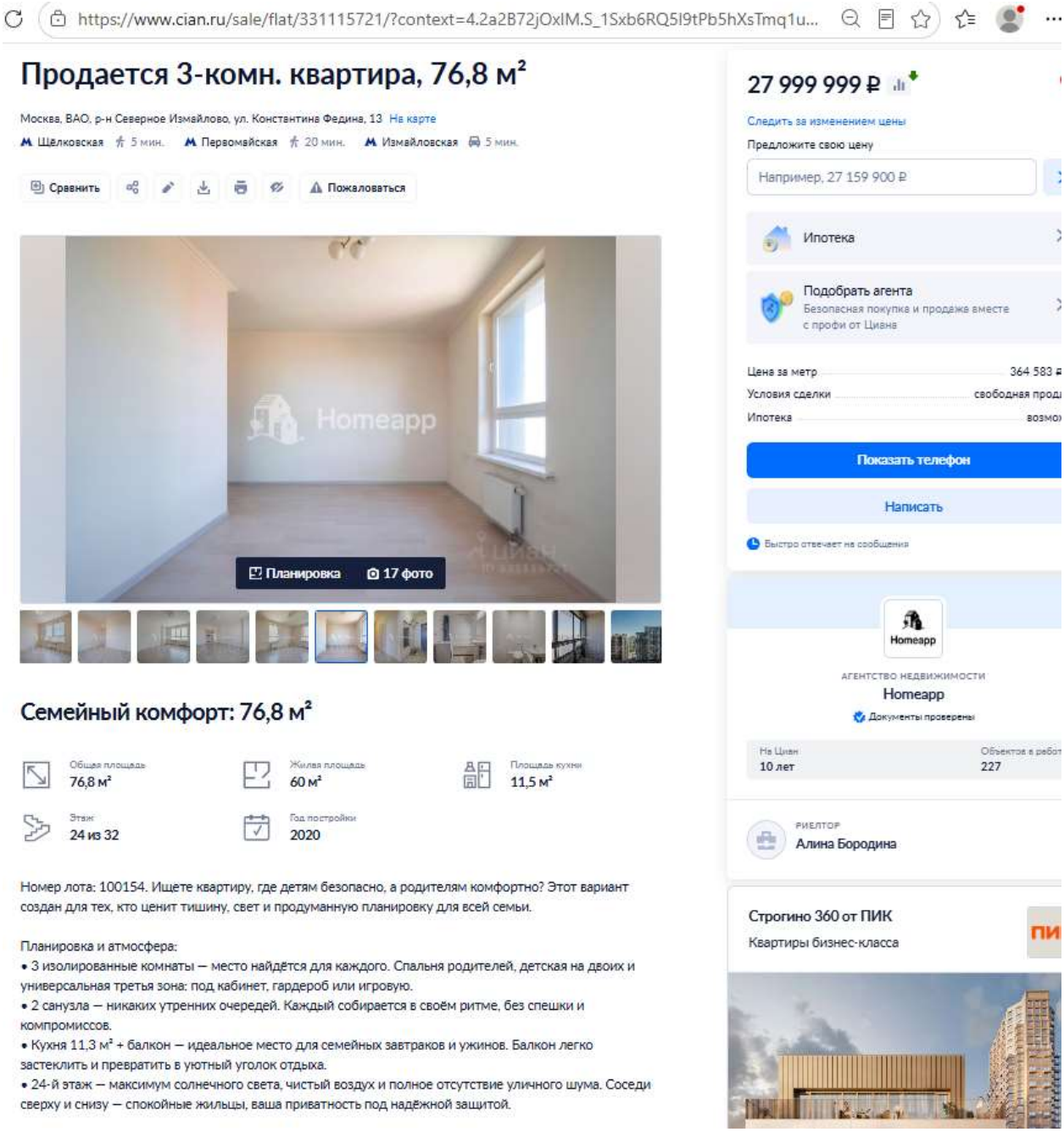
№3

https://www.cian.ru/sale/flat/333867476/?context=4.BXTmFtA8tLc.mMjGu5GyasWDtmpp7Nchy4WGNrJX4qlsY4m3kY8cQb7A8N8UcpgFvk4NEGn192sNBOfhp6TzotWj-w

Аналоги объекта оценки, расположенного в доме по адресу: г. Москва, Парковая 11-я ул., д. 55

№1

https://www.cian.ru/sale/flat/331115721/?context=4.2a2B72jOxlM.S_1Sxb6RQ5l9tPb5hXsTmq1u2TMXpw7aXghN8jML2wonQBOHZ2FpWiEvJdGDZX1nxN2ZMZH7EOgCtg



№2

https://www.cian.ru/sale/flat/332170987/?mlSearchSessionGuid=bbad4d5404d640b295b5691b0d447770

https://www.cian.ru/sale/flat/332170987/?mlSearchSessionGuid=bbad4d5404d640b295b5691b0...

Продается 2-комн. квартира, 60,5 м²

Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, ул. Константина Федина, 13 На карте

Щёлковская 5 мин. Первомайская 20 мин. Измайловская 5 мин.

Сравнить Пожаловаться

Общая площадь 60,5 м² | Жилая площадь 40 м² | Площадь кухни 12 м²

Этаж 8 из 32 | Год постройки 2020

Обжитой, развитый район - в шаговой доступности : школы, несколько детских садов . Поликлиника детская и взрослая , изобилие детских и спортивных площадок.
Сетевые и продуктовые магазины : Дикси , Пятёрочка, Лента, Вкусвилл и Перекрёсток в радиусе 200 м от подъезда.
Пункты выдачи : WB, OZON ,Яндекс .
Кафе рестораны быстрого питания
Торговый центр ТРЦ Щёлковский ТЦ Первомайский и ТЦ Щёлково.
Фитнес-клубы ,салоны красоты, стоматология ,аптеки ,банкоматы, автомастерская и многое другое в радиусе 5 минут пешком.
Транспортная доступность:
- 3 минуты пешком от метро Щёлковская.
- На метро путь до центра столицы займёт не более 20 минут.
- Быстрый выезд на Щёлковское шоссе.
- На машине до МКАД всего 3 км.
Светлые просторные комнаты с удобной планировкой.
Отличная тепло и звукоизоляция.

23 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 22 795 000 ₽

Ипотека

Подобрать агента
Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циана

Цена за метр	388 430 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 143071443

ЖК «Сидней Сити» от ФСК

Скидки до 33%! Готовый квартал рядом с ЦАО. Большие семейные квартиры 100 кв м от 57 млн руб.

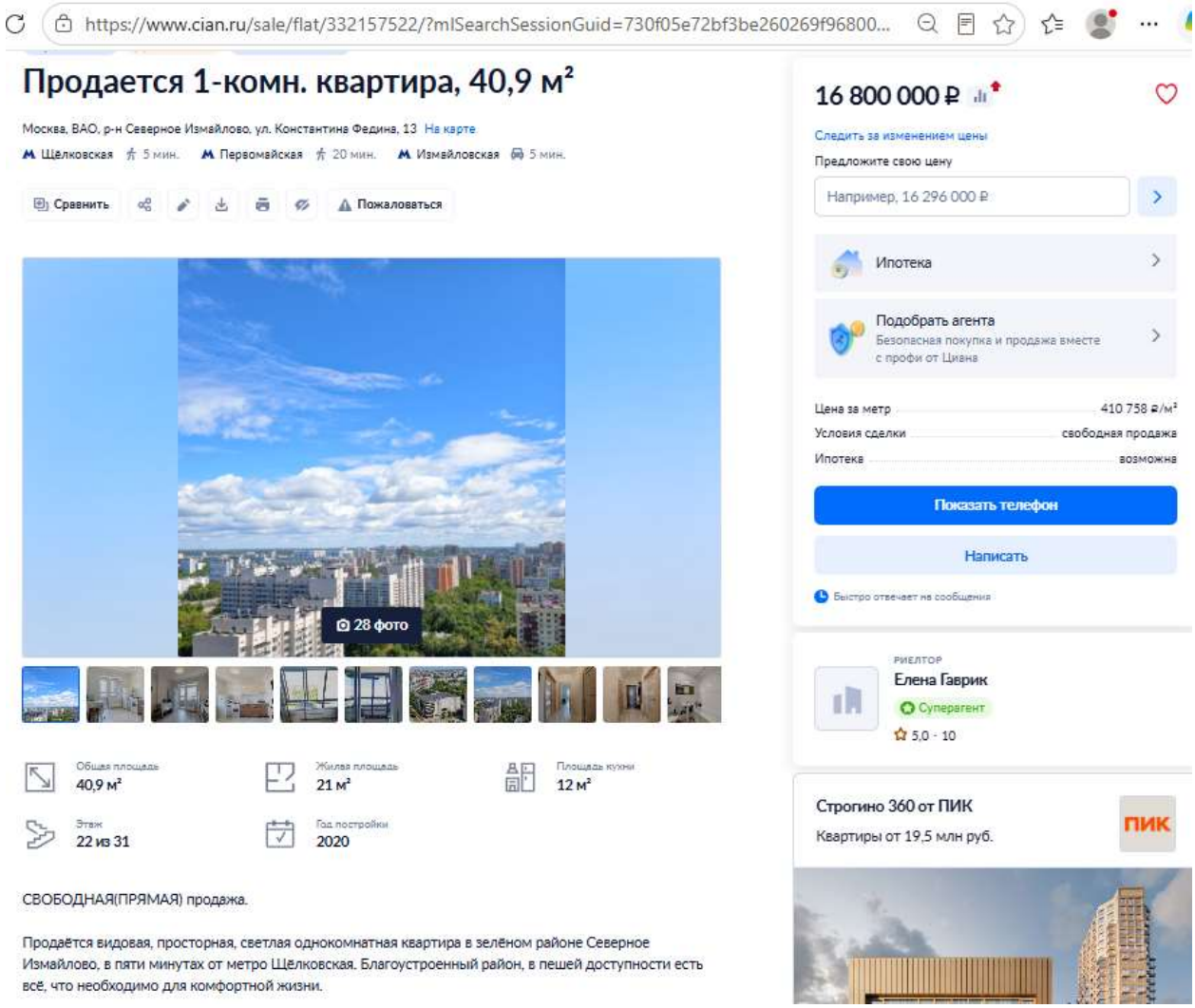
ФСК

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%

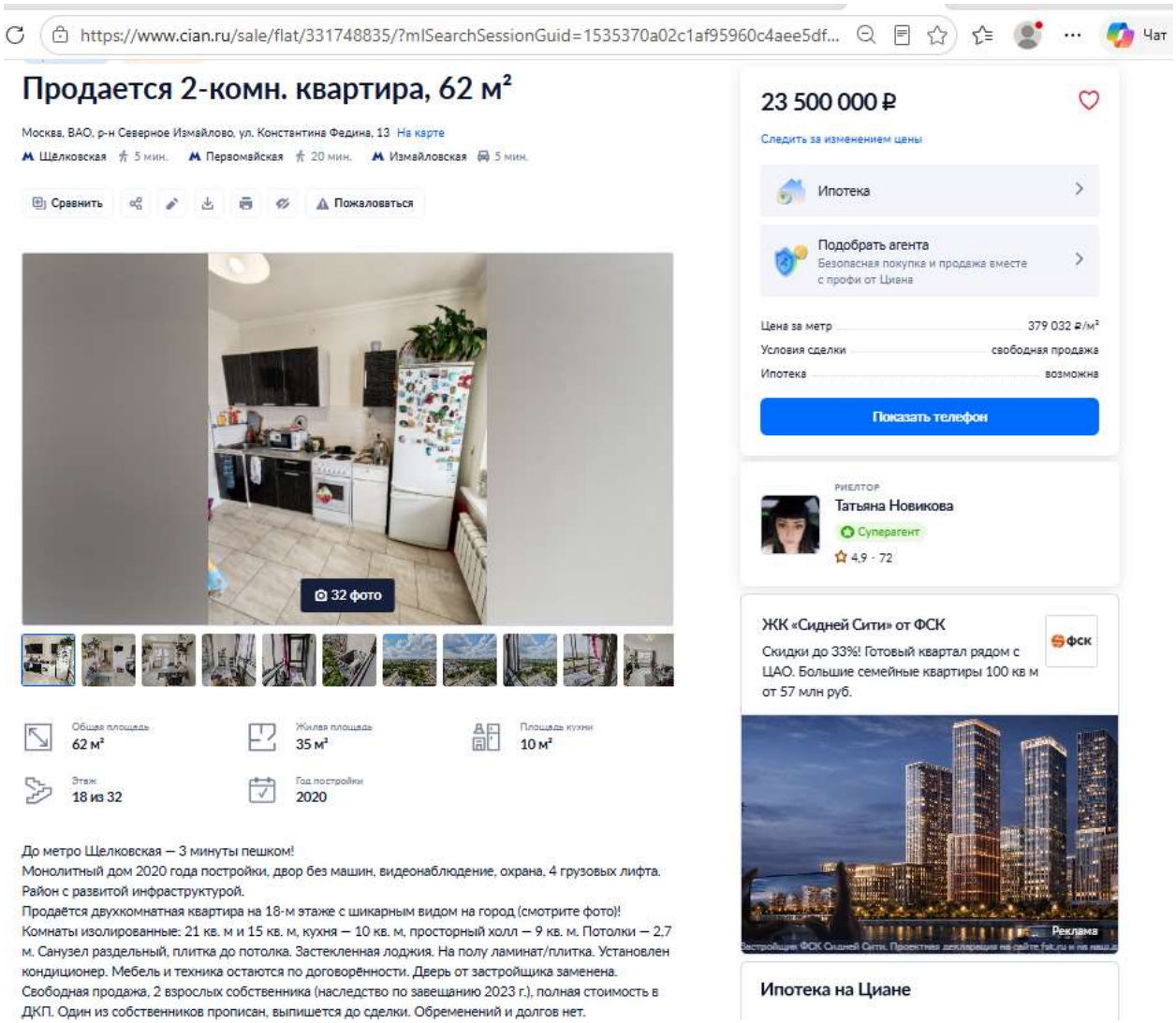
№3

https://www.cian.ru/sale/flat/332157522/?mlSearchSessionGuid=730f05e72bf3be260269f9680039520e



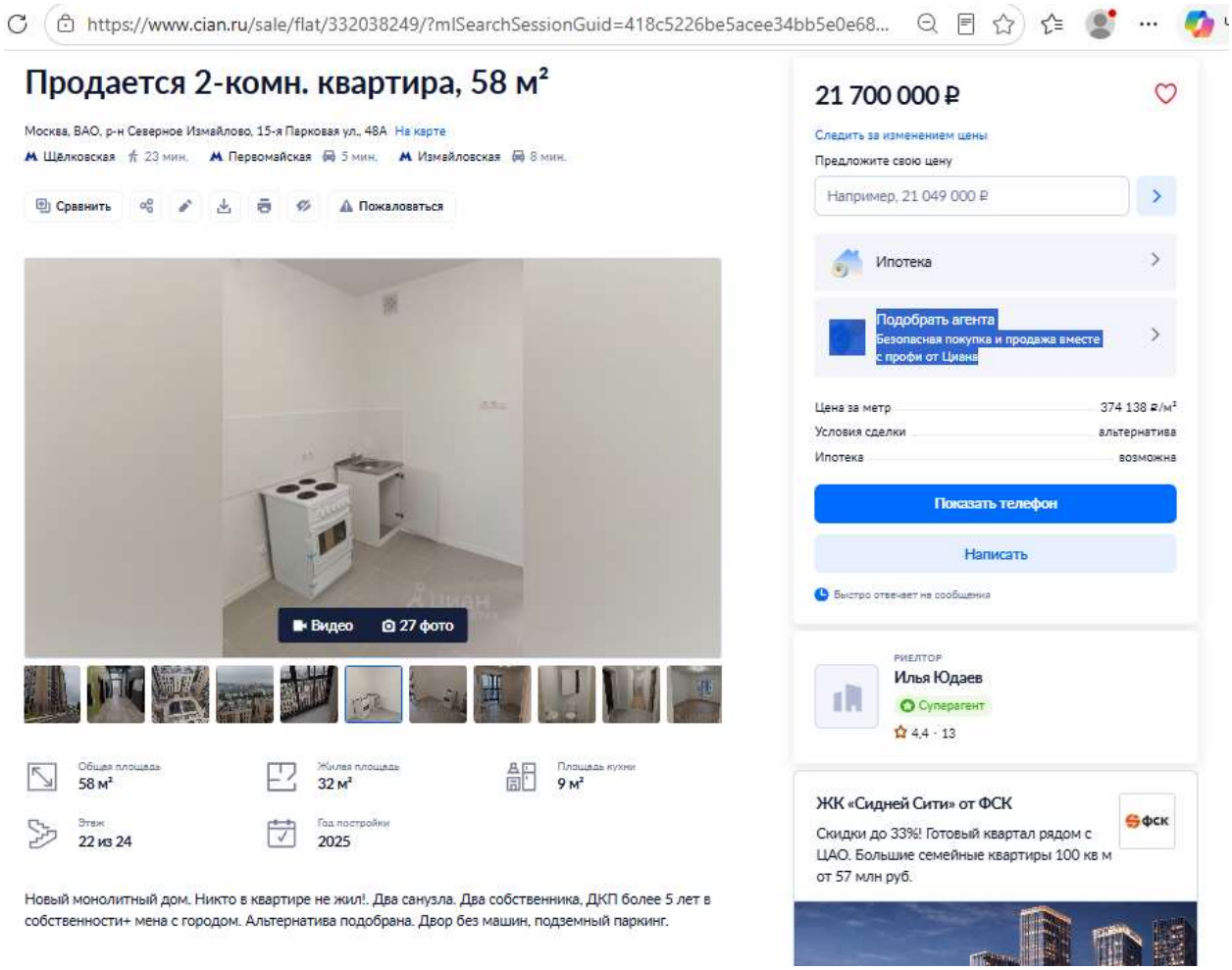
№4

https://www.cian.ru/sale/flat/331748835/?mlSearchSessionGuid=1535370a02c1af95960c4aee5df5433d



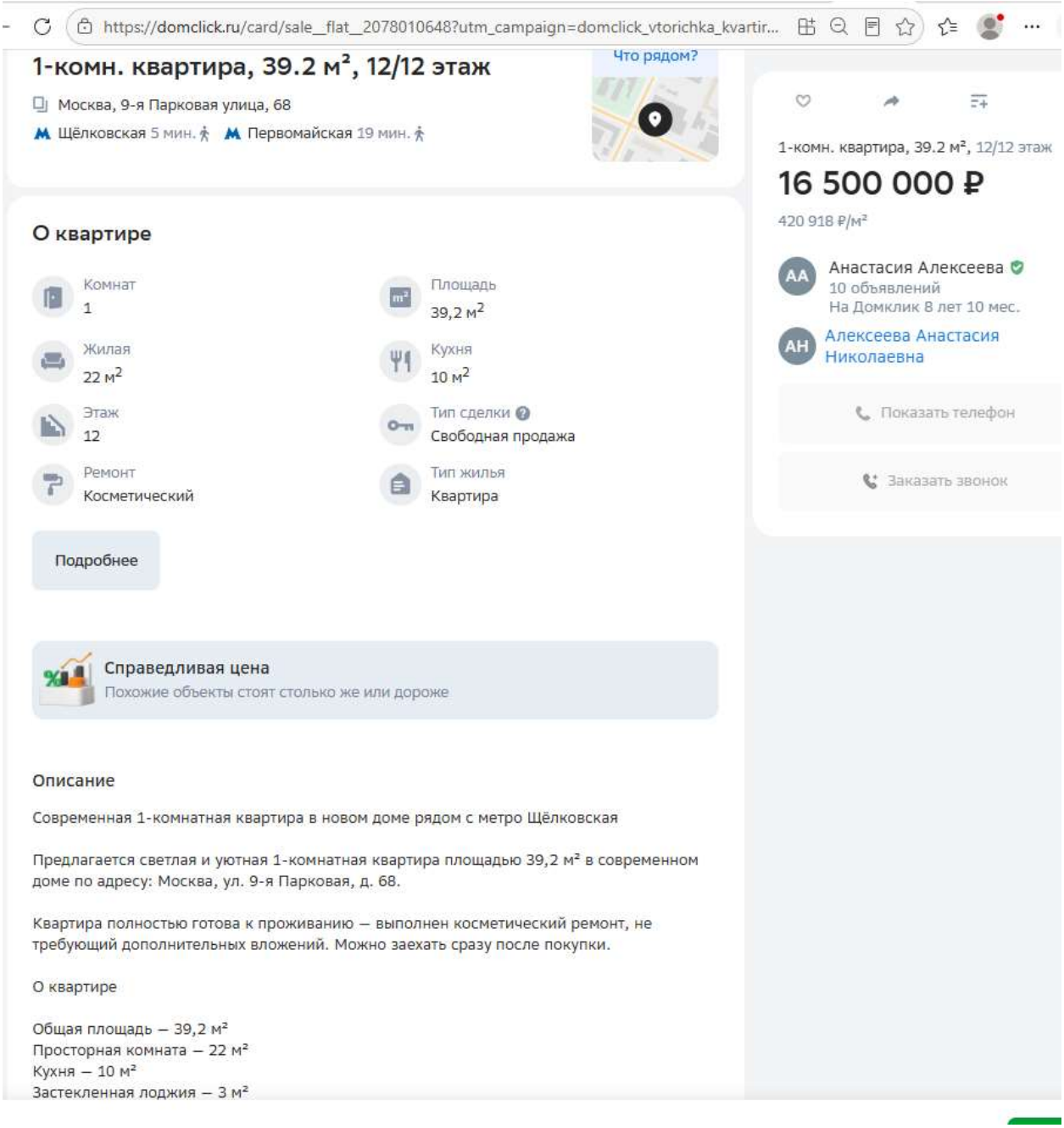
№5

https://www.cian.ru/sale/flat/332038249/?mlSearchSessionGuid=418c5226be5acee34bb5e0e68bd00597



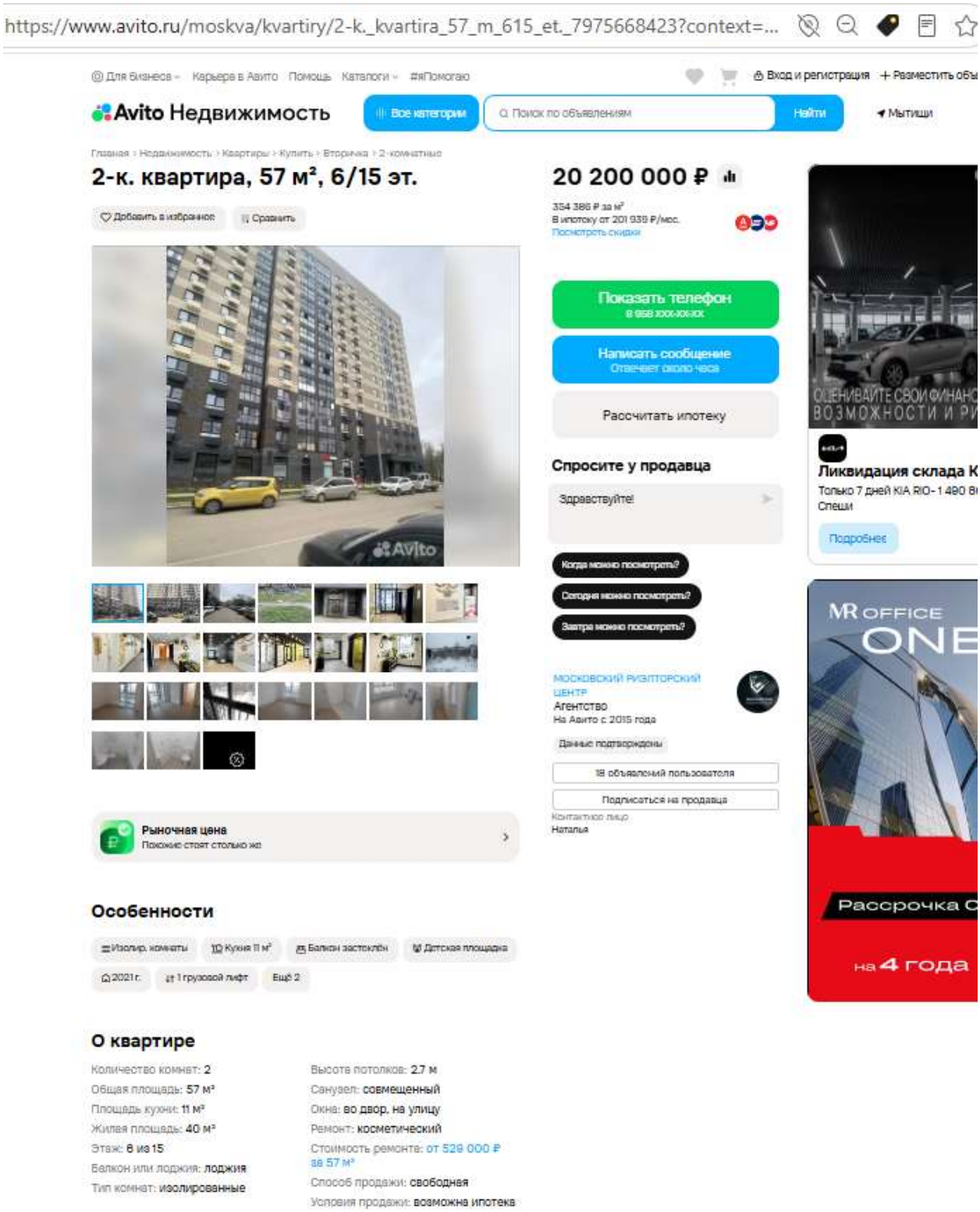
№6

https://domclick.ru/card/sale__flat__2078010648?utm_campaign=domclick_vtorichka_kvartiry_b2c_god_rk1051261gr38859&utm_source=mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=363649878&sub=feed&mkSegment=vtorichka_kvartiry&mkRegion=msk_spb&mkClickId=01743d5b-123f-4f14-8cde-19825a196796



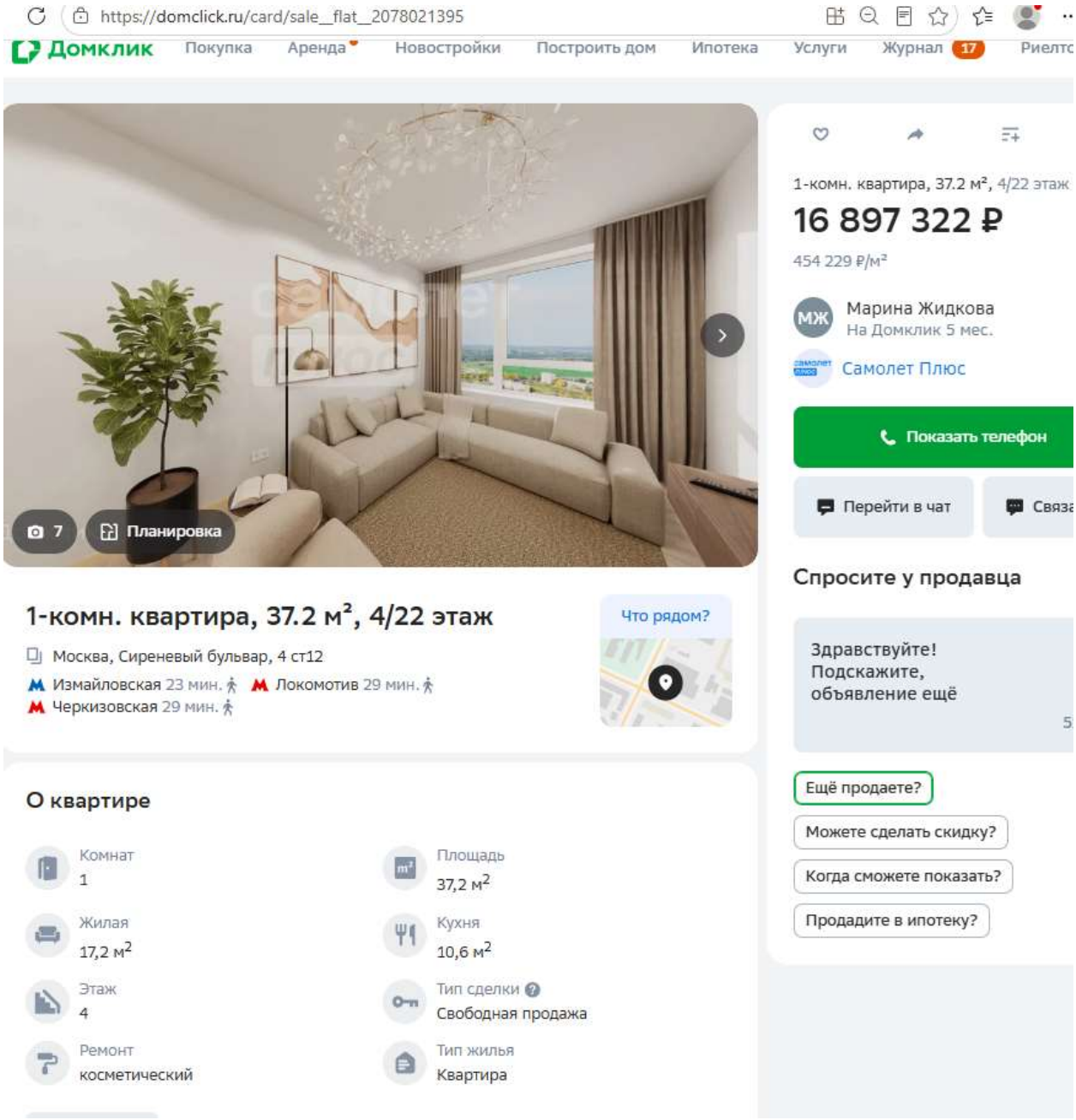
№7

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_57_m_615_et._7975668423?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkUDNqa0FKWFRvQXRRV3RkIjt9pA8hPD8AAAA



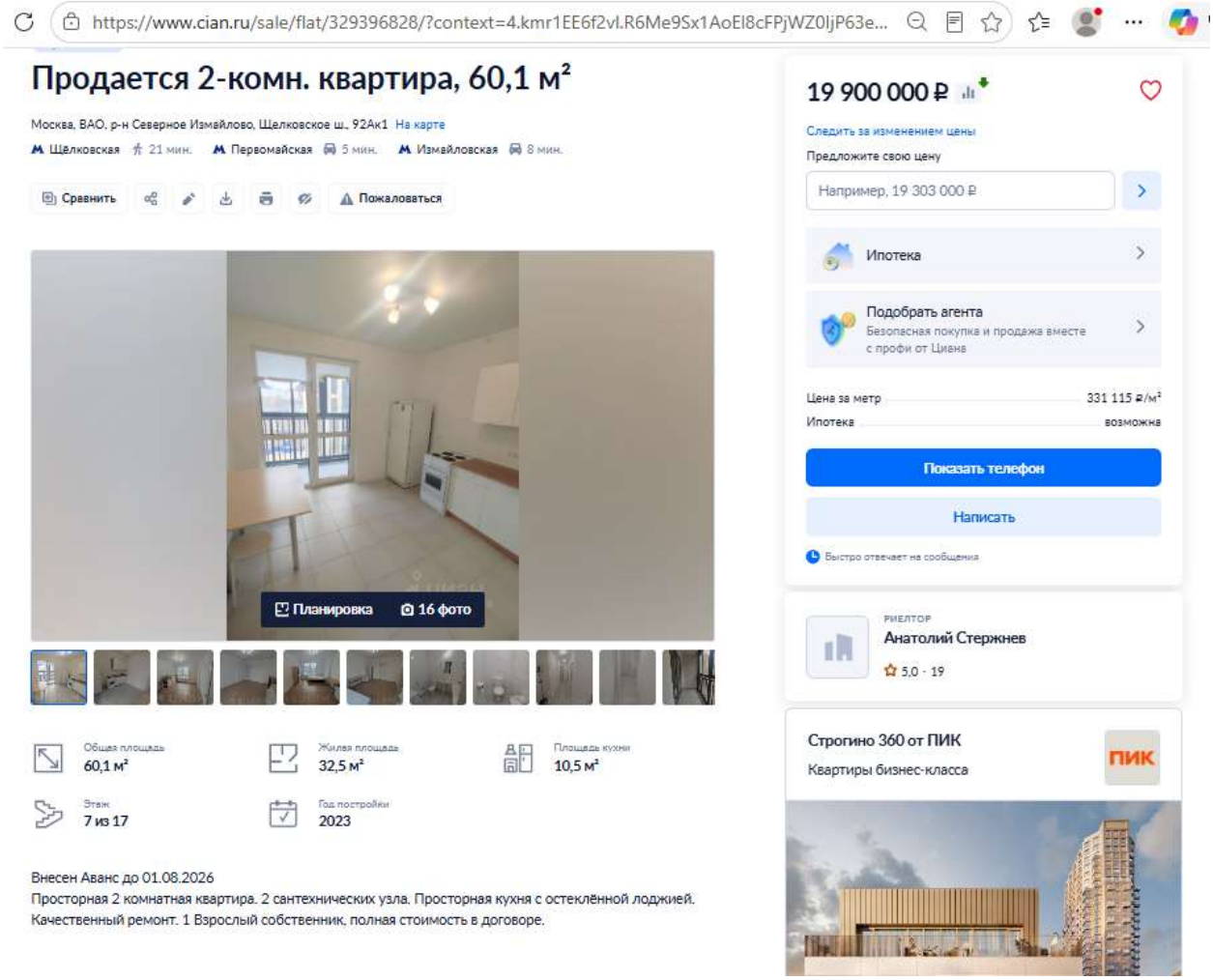
№8

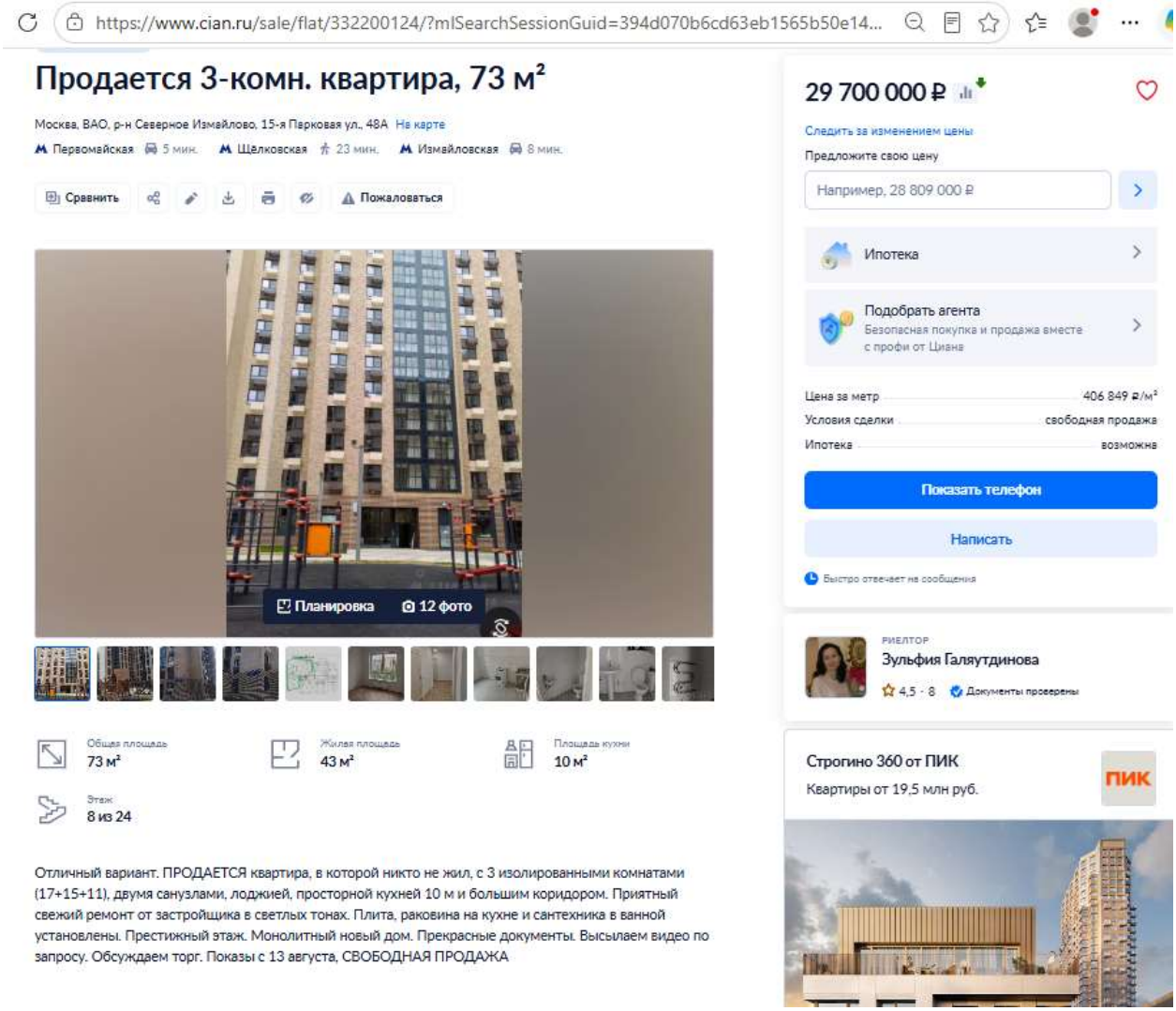
https://domclick.ru/card/sale__flat__2078021395



№9

https://www.cian.ru/sale/flat/329396828/?context=4.kmr1EE6f2vl.R6Me9Sx1AoEl8cFPjWZ0ljP63e2RnkJ59Ew3ZYvgNGPoIncAB32pjlM6o2E8kaZK2Sv51cynvlTY1Q&mlSearchSessionGuid=3b2628bf5879eda70dcc429ae6826a94



№10

https://www.cian.ru/sale/flat/332200124/?mlSearchSessionGuid=394d070b6cd63eb1565b50e1474f3645