# ОТЧЕТ

**№ Ж1680-3476-К/2026**

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - Квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73

**Заказчик:**
Департамент экономической политики и развития города Москвы

**Исполнитель:**
ООО "Центр оценки "Аверс"

**Дата проведения оценки:**
01.07.2026 г.

**Дата составления отчета:**
20.07.2026 г.

# 1 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результат оценки (итоговая стоимость) представляет собой рыночную стоимость, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемых прав.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- произведенный анализ, высказанные суждения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений оценки и являются личными непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости объекта в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:
    - Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности);
    - Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI);
    - Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО-7);
    - правил саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший данный Отчет об оценке;
- все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архивах Оценщика и Исполнителя;
- рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

*Таким образом,*

Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки, расположенного по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13, Квартира 73**,**

определенная по состоянию на 01.07.2026 г., составляет (округленно):

**10 673 000 (Десять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается[1]),**

Или, условный показатель стоимости за кв.м.:

**254 726 (Двести пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать шесть рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается[2])**

Оценщик: _____ Биричев М.А.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»: _____ Кадушкин И.Б.

1 НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

2 НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

# Содержание


1 Сертификация ..... 2

2 Основные факты и выводы ..... 6

3 Основание для проведения оценки и задание на оценку ..... 8

4 Допущения и ограничения оценки ..... 9

4.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки ..... 9
4.2 Специальные допущения ..... 9
4.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными ..... 10
4.4 Прочие допущения ..... 10
4.5 Ограничения оценки ..... 11

5 Сведения о заказчике и об оценщике ..... 12

5.1 Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) ..... 12
5.2 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки ..... 12
5.3 Сведения о заказчике ..... 12

6 Основные понятия, использованные в Отчете ..... 13

7 Перечень использованных при проведении оценки данных ..... 14

7.1 Стандарты оценки и методические рекомендации ..... 14
7.2 Источники рыночной информации ..... 14
7.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 15

8 Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки ..... 16

8.1 Характеристика местоположения ..... 16
8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 19
8.3 Имущественные права и обременения ..... 26
8.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ) ..... 28

9 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 29

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2026 г. ..... 29
9.2 Анализ влияния общей политической и социально- экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2026 г. ..... 33
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений ..... 35
9.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..... 35
9.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке недвижимости по итогам мая 2026 года ..... 35
9.5 Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен ..... 38
9.6 Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости ..... 39
9.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости ..... 50

10 Описание процесса оценки объекта оценки ..... 51

10.1 Основные этапы процесса оценки....51
10.2 Выбор подходов к оценке....51

11 Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом....55

11.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом....55
11.2 Описание и результаты расчета....57
11.3 Учет несогласованных перепланировок жилого помещения....70

12 Согласование результатов....74

13 Приложения....75

13.1 Задание на оценку....75
13.2 Копии документов оценщика....76
13.3 Рыночные данные об объектах-аналогах....81
13.4 Информация, использованная для расчета....90
13.5 Копии документов, предоставленных Заказчиком....99

# 2 Основные факты и выводы

**Таблица 1. Основные факты и выводы**

<table>
<tr><td colspan="2">Общая информация, идентифицирующая объект оценки</td></tr>
<tr><td>Вид объекта оценки</td><td>Недвижимое имущество</td></tr>
<tr><td>Краткая характеристика объекта оценки</td><td>Квартира (кадастровый № 77:04:0004007:4400), назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, этаж/этажность 1/9 по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73</td></tr>
<tr><td>Зарегистрированные права</td><td>Право собственности</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке</td><td>Право собственности</td></tr>
<tr><td colspan="2">Данные об отчете</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>определение начальной цены аукциона и иных целей, связанных с приобретением объекта на аукционе</td></tr>
<tr><td>Вид определяемой стоимости</td><td>Рыночная стоимость</td></tr>
<tr><td>Дата осмотра объекта оценки</td><td>01.07.2026 г.</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>01.07.2026 г.</td></tr>
<tr><td>Порядковый номер и дата составления отчета</td><td>Отчет № Ж1680-3476-К/2026 от 20.07.2026 г.</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</td><td>Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.<br>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.<br>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.</td></tr>
<tr><td>Допущения</td><td>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, указанных в отчете.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</td></tr>
<tr><td>Реквизиты Контракта на оценку</td><td>Государственный контракт №ДЭПР/ 107-11-25 от 24.11.2025 г.</td></tr>
<tr><td>Задание на оценку</td><td>Ж1680 от 25.06.2026</td></tr>
<tr><td>Заказчик оценки</td><td>Департамент экономической политики и развития города Москвы;<br>Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;<br>ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке</td></tr>
<tr><td>Результаты расчетов в рамках применяемых подходов</td><td>
<table>
<tr><th>Наименование подхода</th><th>Стоимость по подходам с учетом перепланировки/переоборудования, руб., НДС не облагается</th><th>Весовые коэффициенты</th></tr>
<tr><td>Затратный подход</td><td>Не применялся</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Сравнительный подход</td><td>10 673 000</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>Доходный подход</td><td>Не применялся</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки, руб., НДС не облагается (округленно)</td><td>10 673 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| Итоговая величина рыночной стоимости с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки<br>Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества в ценах на 01.07.2026 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений округленно составляет: | |
|---|---|
| Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки, руб. | ***10 673 000 (Десять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи рублей 00 копеек)***<br>***(НДС не облагается[3]),***<br>***Или, условный показатель стоимости за кв. м:***<br>***254 726 (Двести пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать шесть рублей 00 копеек)***<br>***(НДС не облагается[4])*** |

[3] НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

4 НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

# 3 Основание для проведения оценки и задание на оценку

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы).

Задание на оценку Ж1680 от 25.06.2026, являющееся неотъемлемой частью Государственного контракта №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г., приведено в Приложении к данному отчету.

Согласно пункту 3 ФСО IV задание должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом – данное требование указано в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта (информация, о чем содержится в Задании).

# 4 Допущения и ограничения оценки

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

## 4.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной цене объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- 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.

## 4.2 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

## 4.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, 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». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

## 4.4 Прочие допущения

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились, в том числе исследования на выявление несущих стен и иных конструктивных особенностей. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в

расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Ни отчет в целом, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- Оценщик и Исполнитель не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Площадь объекта оценки принята без учета летних помещений (балконов, лоджий, террас) в соответствии со ст. 15 п. 5 Жилищного кодекса РФ «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас», а также на основании п. А.2.1 СНиП 31-01-2003 «Площадь квартир определяют, как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас». Это допущение основано на принципе, что указанные помещения не могут рассматриваться как полноценные части жилого пространства, поскольку они не обеспечивают необходимых условий для круглогодичного проживания.
- Согласно выписке из ЕГРН от 25.12.2025 г. №КУВИ-001/2025-232717723 площадь объекта оценки составляет 41,9 кв. м. Согласно экспликации к поэтажному плану от 20.10.2025 г. площадь объекта оценки составляет 42,1 кв. м. Различие в площадях обусловлено наличием несогласованных перепланировок. Оценщик исходит из допущения возможности согласования имеющихся перепланировок. Общая площадь объекта оценки в рамках настоящего Отчета принята по данным выписки из ЕГРН.
- По данным визуального осмотра на 01.07.2026 г. было выявлено, что на объекте оценки была произведена перепланировка, в рамках которой была изменена планировка внутренних помещений. Актуальной документации БТИ (экспликации и поэтажных планов), а также разрешение на проведенные работы Оценщику предоставлено не было. Таким образом, Оценщик исходил из допущения, что все выполненные работы выполнены при условии ненарушения несущей способности конструктивных элементов, соблюдения требования технических регламентов, отсутствия угрозы жизни, безопасности и здоровью граждан. Оценщик исходит из допущения возможности согласования имеющихся перепланировок. Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок. В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

## 4.5 Ограничения оценки

- Не выявлено.

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.
Сведения о заказчике и об оценщике

# 5 Сведения о заказчике и об оценщике

## 5.1 Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

**Таблица 2. Сведения об оценщике и исполнителе**

| | |
|---|---|
| **Сведения об оценщике, проводившем оценку** | |
| Фамилия, имя и отчество оценщика | Биричев Михаил Анатольевич |
| Номер контактного телефона оценщика | 8 (812) 320-97-75 |
| Почтовый адрес оценщика | 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206 |
| Адрес электронной почты оценщика | info@avg.ru |
| Место нахождения оценщика | 199034, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206 |
| **Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков** | |
| Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик | Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» |
| Место нахождения СРО оценщиков | 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233 |
| Реестровый номер оценщика | №0430 |
| Дата включения оценщика в реестр | «19» апреля 2011 г. |
| **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** | |
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» |
| ИНН/КПП/ОГРН | ИНН 7825691464, КПП 780101001<br>ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г. |
| Место нахождения юридического лица | 199034, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206 |
| **Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности** | |
| по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» | № 037126-1 выдан 24.05.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 24.05.2027 г. |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика** | |
| Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |

## 5.2 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные специалисты, кроме указанных в пп. 4.2 настоящего Отчета, к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

## 5.3 Сведения о заказчике

Заказчиком настоящей оценки является: Департамент экономической политики и развития города Москвы
ИНН / КПП: 7710168515/771001001
ОГРН, дата присвоения: 1027739830161 от 19 декабря 2002 г.
Фактический / юридический адрес: Юридический адрес: 125032, г. Москва, ул. Тверская, д.13. Фактический адрес: 125032, г. Москва, Вознесенский пер., д. 21
Банковские реквизиты: л/с 0384011000450175
р/с 40201810445250000179
ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000.

# 6 Основные понятия, использованные в Отчете

**Объект оценки** – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

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

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

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

**Вид стоимости** определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия для определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Кадастровая стоимость**–стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона ФЗ-135.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

# 7 Перечень использованных при проведении оценки данных

## 7.1 Стандарты оценки и методические рекомендации

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки[5]:

**Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования**

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта | Основание для использования стандарта |
|---|---|---|---|
| ФСО I | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 | Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135, ст. 20 |
| ФСО II | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» | | |
| ФСО III | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» | | |
| ФСО IV | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» | | |
| ФСО V | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» | | |
| ФСО VI | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» | | |
| ФСО № 7 | Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» | Приказ Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014 № 611 | |
| Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет | | | |
| Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ | | | |

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

## 7.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития РФ – http://www.economy.gov.ru;
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - https://rosreestr.gov.ru/;
- Федеральная служба государственной статистики (Росстат) - https://rosstat.gov.ru/;
- Центральный Банк Российской Федерации (Банк России) - http://www.cbr.ru;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы - https://www.mos.ru/depr/;

[5] Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанные в Федеральных стандартах оценки как обязательные к применению, по состоянию на дату оценки не приняты.

- Мосгорстат - http://moscow.gks.ru;
- https://investmoscow.ru;
- http://www.restate.ru;
- http://www.cian.ru;
- https://www.domofond.ru;
- http://theproperty.ru;
- http://www.rosrealt.ru;
- http://statrielt.ru;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки интернет-страниц, с которых была использована информация.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

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

## 7.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН;

2. Документы БТИ.

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III (использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности) и хранятся в архиве у Исполнителя. Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

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

# 8 Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки

Описание оцениваемого объекта сделано на основании правоустанавливающих документов, технической документации, результатов фотофиксации, сведений, полученных от Заказчика, а также общедоступной информации, размещенной в сети Интернет.

## 8.1 Характеристика местоположения

Оцениваемый объект недвижимости расположен в доме по адресу:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13, Квартира 73

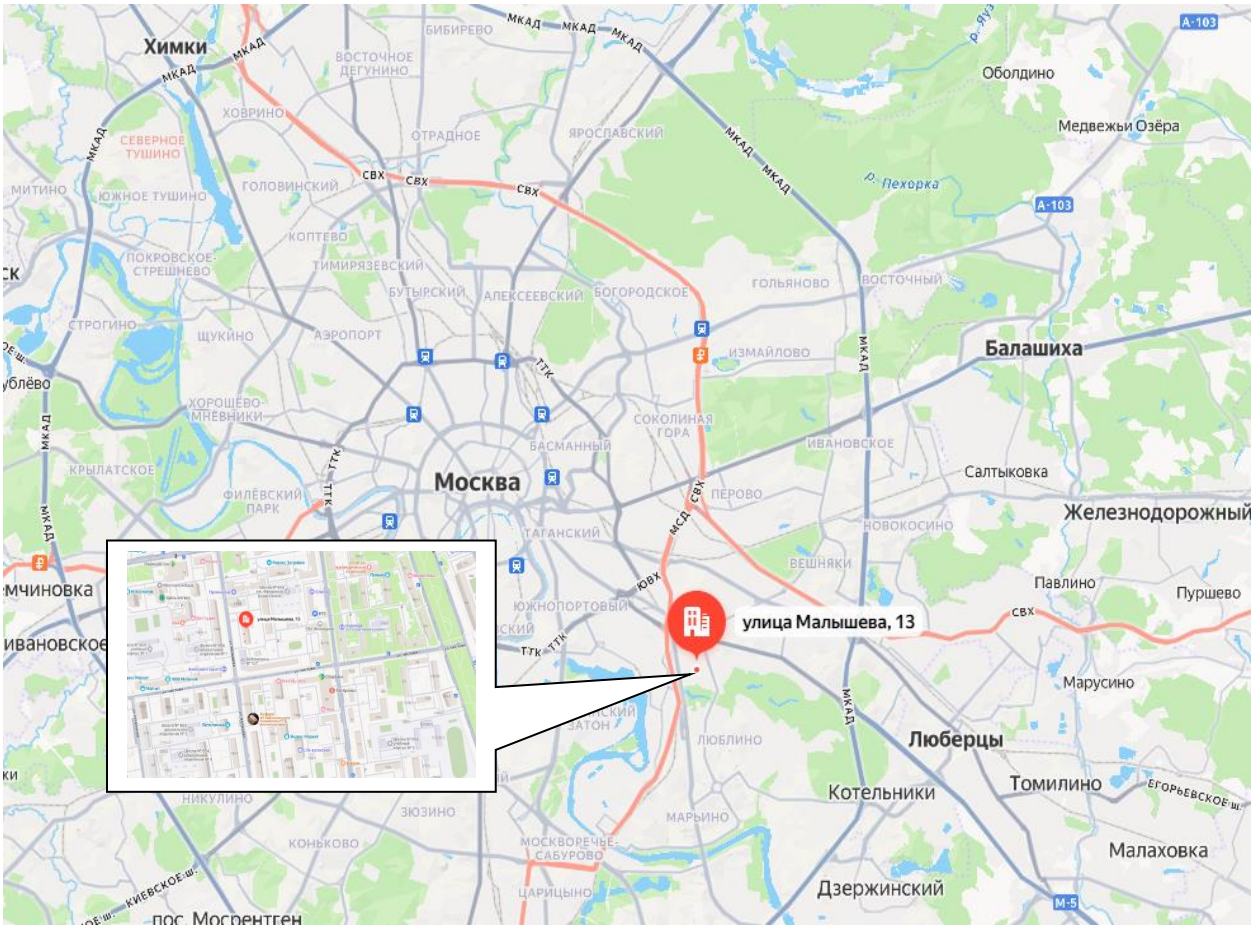



**Рисунок 1. Схема местоположения объекта оценки в границах города Москвы[6]**

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен на территории РФ, в городе Москве в ЮВАО, краткая характеристика которого представлена ниже.

[6] Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - https://maps.yandex.ru/.

### 8.1.1. Краткая характеристика г. Москвы

*Источники информации:*
*http://ru.wikipedia.org*

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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

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

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

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.




Административные округа Москвы:
1. Центральный административный округ.
2. Северный административный округ.
3. Северо-Восточный административный округ.
4. Восточный административный округ.
5. Юго-Восточный административный округ.
6. Южный административный округ.
7. Юго-Западный административный округ.
8. Западный административный округ.
9. Северо-Западный административный округ.
10. Зеленоградский административный округ.
11. Новомосковский административный округ.
12. Троицкий административный округ.

**Рисунок 2. Схема расположения административных округов города Москвы[7]**

[7] Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - https://maps.yandex.ru/.

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

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

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

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

### 8.1.2. Характеристика локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на рисунке ниже.




**Рисунок 3. Месторасположение объекта оценки[8]**

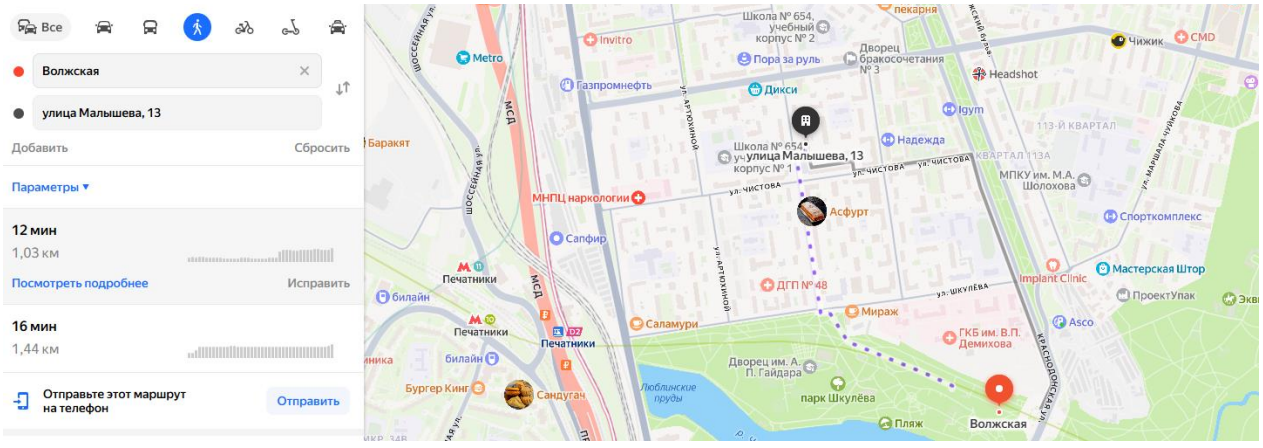



**Рисунок 4. Расстояние до ближайшей станции метро[9]**

Характеристика локального местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

[8] Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - https://maps.yandex.ru/.
[9] Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - https://maps.yandex.ru/.

**Таблица 4. Характеристика локального местоположения**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Округ и район месторасположения объекта оценки | ЮВАО, Текстильщики |
| Местоположение оцениваемого объекта | Объект оценки расположен в Юго-восточной части города Москва |
| Дислокация и окружение оцениваемого объекта | Рядом с объектом-оценки расположены школы, магазины, поликлиника, объекты общественного питания. Окружающая застройка представлена в основном жилой застройкой с сопутствующей социальной и общественно-деловой застройкой. |
| Удаленность от центра города (близость к центрам деловой и социальной активности) | Оцениваемый объект располагается в городе Москва, т.е. уровень деловой и социальной активности в районе дислокации оцениваемых объектов может быть охарактеризован, как достаточно высокий |
| Транспортная доступность, в т.ч: | Доступность оцениваемых объектов личным автомобильным транспортом – без ограничений. Доступность объекта оценки общественным транспортом – хорошая |
| Ближайшая магистраль | МСД, Волгоградский проспект |
| Ближайшая станция метро | Волжская |
| Расстояние до метро, м. | 1030 |
| *линия застройки* | В южной части района |
| *интенсивность потоков* | Транспортных - средняя, пешеходных - средняя |
| *состояние подъездных дорог* | Асфальт (нормальное) |

## 8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

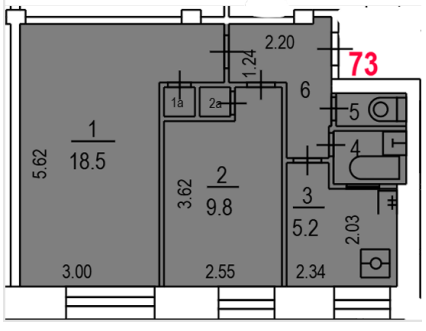
Краткое описание представлено на основании данных правоустанавливающих документов, технической документации, требований Задания на оценку, а также информации, предоставленной заказчиком.

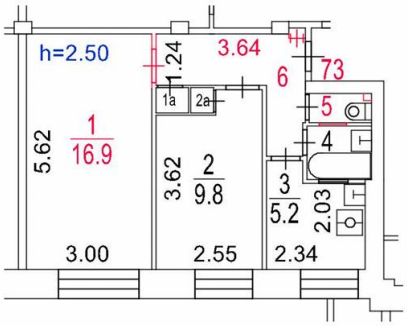
**Таблица 5. Краткое описание здания размещения объекта оценки**

| Характеристика строения | Описание |
|---|---|
| Описательный адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13 |
| Кадастровый номер здания | 77:04:0004007:1065 |
| Год постройки | 1967 |
| Назначение | Жилое (многоквартирный дом) |
| Материал стен | Кирпичные |
| Материал перекрытий | Железобетонные |
| Тип многоквартирного жилого дома | Кирпичные здания |
| Число этажей | 9 |
| Состояние фасада дома | Удовлетворительное |
| Здание участвует в программе «Реновация» (по данным https://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek) | Нет |
| Степень благоустройства здания | Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы, газоснабжение |
| Мусоропровод | Есть |
| Лифт | Есть |
| Степень износа, % | Нет данных |
| Тип конструктивной системы (группа капитальности) по данным БТИ | I |

| Характеристика строения | Описание |
|---|---|
| Планируемый срок службы зданий (не менее*), лет | 150 |
| Величина физического износа жилого дома, % | 39% |
| Функциональный и внешний износ | Признаков не выявлено |
| Коммерческие помещения на 1 этаже | Нет |
| Поколение многоквартирного жилого дома | Массовое жилье советской постройки |

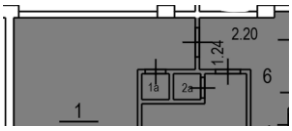
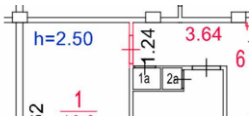
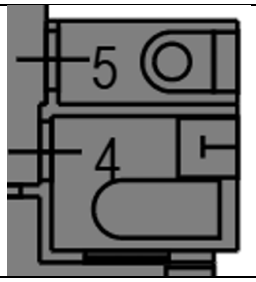
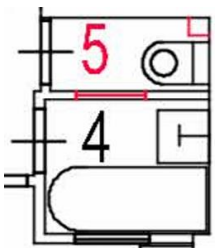
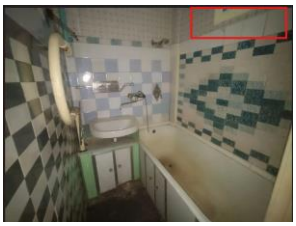
**Таблица 6. Краткое описание объекта оценки**

| Характеристика объекта оценки | Описание |
|---|---|
| Адрес объекта оценки | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73 |
| Кадастровый номер | 77:04:0004007:4400 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 9 064 724,77 |
| Вид объекта | Квартира |
| Текущее использование | Жилое (квартира) |
| Собственник объекта | Право собственности (правообладатель: город Москва); |
| Существующие ограничения и обременения | не зарегистрировано |
| Этаж/этажность | 1/9 |
| Общая площадь объекта оценки, кв. м | 41,9 |
| Количество комнат в квартире | 2 |
| Жилая площадь комнат, кв. м | 26,7 |
| Наличие летних помещений | Нет летних помещений |
| Площадь кухни, кв. м | 5,2 |
| Высота потолка, м | 2,5 |
| Санузел | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) |
| Состояние отделки | Требуется капитальный ремонт |
| Планировка комнат | Все жилые комнаты в квартире - изолированные |
| Вид из окон | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Отсутствуют |
| Объект на плане до перепланировки/переоборудования |  |

| Характеристика объекта оценки | Описание |
|---|---|
| Объект на плане после перепланировки/переоборудования |  |

По данным визуального осмотра на 01.07.2026г. было выявлено, что на объекте оценки была произведена перепланировка, в рамках которой была изменена планировка внутренних помещений.

**Таблица 7. Описание перепланировки/переоборудования помещений**

| № помещения | Описание перепланировки | План до перепланировки | План после перепланировки | Фотографии помещений |
|---|---|---|---|---|
| 1, 6 | Демонтаж дверного блока; Монтаж дверного блока |  |  |  |
| 5 | Вырезка ниши в стене |  |  |  |
| 4-5 | Монтаж светового окна |  |  |  |

Осмотр Объекта оценки проводился 01.07.2026г. Результаты данных фотофиксации объекта оценки представлены ниже.

**Таблица 8. Фото объекта оценки**

| Внешний вид дома |
|---|
|  |

| Адресная табличка |
|---|
|  |

Вход в подъезд и лестничная клетка, входная дверь





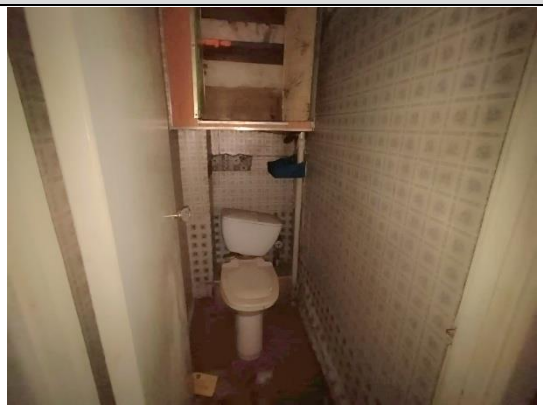



Помещение №6 (коридор), №1а (шкаф встроенный),




| Помещение №6 (коридор), №1а (шкаф встроенный), |
| --- |
|  |

| Помещение №4 (ванная) |
| --- |
|  |

| Помещение №5 (уборная) |
| --- |
|  |

Помещение №1 (жилая изолированная комната)




Помещение №1 (жилая изолированная комната), №2а (шкаф встроенный)






Помещение №3 (кухня)




| Помещение №3 (кухня) |
|---|
|  |

На основании данных фотофиксации выявлено, что в целом состояние здания, в котором расположен оцениваемый объект, можно охарактеризовать как **«Удовлетворительное»,** здание находится в пригодном для эксплуатации состоянии.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния зданий:

**Таблица 9. Градация состояния зданий**

| Состояние | Критерии отнесения |
|---|---|
| Отличное | Новое или почти новое, без внешних признаков износа |
| Хорошее | Без изменения несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки |
| Удовлетворительное | Без изменения несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внутренней и внешней отделки |
| Условно-удовлетворительное | С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего объекта |
| Ветхое | Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов объекта или слом и новое строительство |

Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки. Все выводы об их состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика, по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

## 8.3 Имущественные права и обременения

**Права на объект недвижимости**

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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

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

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности.

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Статья 294 ГК РФ. Право хозяйственного ведения

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 295. Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи/ договора аренды, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

**Юридическое описание объекта оценки**

**Таблица 10 Юридическое описание[10]**

| Наименование | жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13, Квартира 73, общей площадью 41,9 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0004007:4400 |
|---|---|
| Кадастровый номер объекта оценки | 77:04:0004007:4400 |
| Назначение | Квартира |
| Правообладатель | Право собственности (правообладатель: город Москва) |

## 8.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости определяет корректную оценку объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. VI, п. 13), 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 оправданно. Таким образом, при определении варианта НЭИ объектов недвижимости используются четыре основных критерия:

- **Юридическая допустимость** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании территории, исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Физическая возможность** – рассмотрение технологически осуществимых для данного объекта способов создания и /или использования.
- **Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО №7 п.15, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, 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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Планировочные решения оцениваемых помещений оптимизированы под жилое использование. Как следствие, Оценщик пришел к выводу, о том, что наиболее эффективное использование – ***эксплуатация в соответствии с их функциональным назначением – под жилую функцию.***

[10] См. раздел 6 «Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия»

# 9 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

## 9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2026 г.

*https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259*
*https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации*

**Социально-экономическая обстановка:**

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в апреле 2026 г. повысился на 1,9% к апрелю 2025 г., в январе-апреле 2026 г. вырос на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в апреле 2026 г. снизился на 4,1% к предыдущему месяцу.

**Таблица 11. Индекс производства по виду экономической деятельности**

| Вид экономической деятельности | апрель 2026 г. к апрелю 2025 г. | январь-апрель 2026 г. к январю-апрелю 2025 г. | апрель 2026 г. к марту 2026 г. |
|---|---|---|---|
| Агрегированный индекс | 101,9 | 100,7 | 95,9 |
| «Добыча полезных ископаемых» | 99,6 | 100,5 | 95,2 |
| «Обрабатывающие производства» | 103,1 | 100,3 | 97,5 |
| «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» | 100,9 | 103,2 | 85,6 |
| «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» | 100,9 | 97,4 | 106,2 |

Индекс производства продукции сельского хозяйства в IV квартале 2025 г. вырос на 12,0% по сравнению с IV кварталом 2024 г., по состоянию на январь-декабрь 2025 г. вырос на 4,9% к январю-декабрю 2024 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) в январе-декабре 2025 г. показала рост в 0,9% к январю-декабрю 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2025 г. поднялся на 9,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственным силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за апрель 2026 г. на сумму 19 557 703,5 млн. рублей.

Производство электроэнергии в апреле 2026 г. понизилось на 0,1% по сравнению с апрелем 2025 г., составив 95 942,2 млн. кВт▪ч, и уменьшилось на 9,8% к предыдущему месяцу, за январь-апрель 2026 г. увеличилось на 1,4% по сравнению с январем-апрелем 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за апрель 2026 г. упал на 5,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, и вырос на 13,2% по сравнению с мартом 2026 г., за январь-апрель 2026 г. упал на 8,4% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., составив 4 285 695,8 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-апрель 2026 г. понизилось на 24,0% к январю-апрелю 2025 г., составив 29 429,2 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в апреле 2026 г. показал рост в 6,5% к соответствующему месяцу предыдущего года, и показал отрицательную динамику в 2,2% по сравнению с мартом 2026 г., в январе-апреле 2026 г. увеличился на 4,3% к январю-апрелю 2025 г., составив 20 824 100,0 млн. рублей в т.ч. 9 939 200,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 10 884 900,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в апреле 2026 г. вырос на 3,4% по сравнению с апрелем 2025 г., за январь-апрель 2026 г. увеличился на 3,5% по сравнению с январем-апрелем 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-март 2026 г. показал отрицательную динамику в 26,5% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 5 185 410,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 8 412 907,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на март 2026 г. составила 129 790 582,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 8 781 840,0 млн руб. (6,7%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на март 2026 г. составила 137 860 782,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 6 826 647,0 млн руб. (4,7%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в январе-декабре 2025 г. показал отрицательную динамику в 2,3% по сравнению с январем-декабрем 2024 г., составив 42 640 705,4 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за апрель 2026 г. 2,8% по сравнению с декабрем 2025 г., в т.ч. отопление — 1,6%, горячее водоснабжение — 1,8%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,8%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за апрель 2026 г. 7,2% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 0,7%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 1,5%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 0,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения за апрель 2026 г. составила 26 581,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 215 282,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 130 359,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за февраль 2026 г. - апрель 2026 г. (в среднем за период) составила 76 121,4 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 460,2 тыс. чел., безработные – 1 661,2 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2026 г. увеличилась на 8,3% к февралю 2026 г., и показала рост в 14,4% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 112 654,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в марте 2026 г. показала положительную динамику в 15,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 74 051,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций за апрель 2026 г. составила 2 879 874,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за IV квартал 2025 г. показали рост в 13,1% по сравнению с IV кварталом 2024 г., составив 91 180,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на IV квартал 2025 г. показали рост в 3,7% по сравнению с IV кварталом 2024 г.

**Политическая ситуация в России**

21.02.2022 г. Владимир Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, а Совет Федерации разрешил президенту использовать армию за пределами страны, 23.02.2022 г. главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к РФ, 24.02.2022 г. Владимир Путин объявил о начале СВО в поддержку Донбасса.

Данное решение привело к беспрецедентному санкционному давлению на Российскую Федерацию, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках.

На текущий момент СВО не завершена.

### Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2026-2029 гг. на основе открытых источников информации.

**Таблица 12. Прогнозные макроэкономические показатели**

| Источник | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| **Инфляция (%, г/г) (медианное значение)** | **5,20%** | **4,00%** | **4,00%** | **3,89%** | - |
| Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (29.05.2026, прогноз на конец мая) | 4,60 – 5,00% | 3,75 – 4,05% | 3,85 – 4,20% | 3,55 – 4,00% | http://www.forecast.ru/Forecast/2026/29052026.pdf |
| Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года) | 5,50% | 4,40% | 4,00% | - | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (12.05.2026), % к декабрю предыдущего года | 5,20% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html |
| **Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год** | **14,10%** | **10,70%** | **9,0%** | **-** | **-** |
| Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года) | 14,10% | 10,70% | 9,0% | - | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| **ВВП (%, г/г) (медианное значение)** | **0,65%** | **1,40%** | **1,80%** | **2,00%** | - |
| Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (29.05.2026, прогноз на конец мая) | 0,50-0,80% | 0,80-1,00% | 1,00-1,50% | 1,40-1,80% | http://www.forecast.ru/Forecast/2026/29052026.pdf |
| Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года) | 1,00% | 1,50% | 1,80% | - | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (12.05.2026) | 0,40% | 1,40% | 1,90% | 2,40% | https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html |
| **Номинальная зарплата (%, г/г) (медианное значение)** | **9,0%** | **7,8%** | **7,0%** | - | - |
| Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года) | 9,0% | 7,8% | 7,0% | - | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| **Руб./долл. (медианное значение)** | **81,4** | **88,2** | **94,2** | 96,0 | - |
| Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года) | 81,2 | 89,0 | 96,3 | - | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (12.05.2026) | 81,5 | 87,4 | 92,0 | 96,0 | https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html |

По итогам заседания 24 апреля 2026 года[11] Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых.

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

[11] Среднесрочный прогноз Банка России https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=24042026_133000key.htm

В 1 квартале 2026 текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4 квартале 2025. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после 5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания с марта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли. В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.

**Среднесрочный прогноз Банка России**
по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 24 апреля 2026 года

Банк России

**Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария**
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

| | 2025 (факт) | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|
| Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года | 5,6 | 4,5–5,5 | 4,0 | 4,0 |
| Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году | 8,7 | 5,1–5,6 | 4,0 | 4,0 |
| Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых | 19,2 | 14,0–14,5[1] | 8,0–10,0 | 7,5–8,5 |
| Валовой внутренний продукт | 1,0 | 0,5–1,5 | 1,5–2,5 | 1,5–2,5 |
| *– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года* | *1,0* | *1,0–2,0* | *1,5–2,5* | *1,5–2,5* |
| Расходы на конечное потребление | 2,9 | 0,5–1,5 | 1,5–2,5 | 1,5–2,5 |
| *– домашних хозяйств* | *3,6* | *0,5–1,5* | *1,5–2,5* | *1,5–2,5* |
| Валовое накопление | -4,9 | 1,0–3,0 | 1,0–3,0 | 1,0–3,0 |
| *– основного капитала* | *-0,4* | *0,0–2,0* | *1,0–3,0* | *1,0–3,0* |
| Экспорт | – [2] | 0,5–2,5 | 1,0–3,0 | 1,0–3,0 |
| Импорт | – [2] | 0,5–2,5 | 1,0–3,0 | 1,0–3,0 |
| Денежная масса в национальном определении | 10,6 | 5–10 | 7–12 | 7–12 |
| Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте[3] | 9,5 | 6–10 | 8–13 | 8–13 |
| *– к организациям* | 11,9 | 7–11 | 8–13 | 8–13 |
| *– к населению, в том числе* | 2,8 | 5–9 | 8–13 | 8–13 |
| *ипотечные жилищные кредиты* | 7,8 | 6–10 | 10–15 | 10–15 |

[1] *С учетом того, что с 1 января по 26 апреля 2026 года средняя ключевая ставка равна 15,5%, с 27 апреля до конца 2026 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,3–14,0%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf].*
[2] *Данные по использованию ВВП за 2025 год в части экспорта и импорта пока не опубликованы Росстатом.*
[3] *Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.*
*Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.*

*Источник: Банк России.*

12 мая 2026 года Министерство экономического развития РФ[12] опубликовало Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов.

**Таблица 13. Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант, Министерство экономического развития РФ)**

| Показатель | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|
| | оценка | прогноз | | |
| Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю | 5,2 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |

По данным Министерства, по итогам 2026 года рост потребительских цен ожидается на уровне 5,2 % декабрь к декабрю. С 2027 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

**Вывод: влияние на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.**

[12] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html, дата публикации 12.05.2026

## 9.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2026 г.

*https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259*
*https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации*

**Общая информация, характеризующая регион:**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Наименование субъекта | Москва |
| Тип субъекта | Город федерального значения |
| Особенности типа субъекта | статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66). |
| Территория, кв. км | 2 561,0 |
| Население, чел. | ↘12 635 466 |
| Административный центр/столица | Москва |
| Административно-территориальное деление | 12 административных округов |
| Муниципальные образования | 146 внутригородских муниципальных образований (125 муниципальных округов, 2 городских округа, 19 поселений) |
| Мэр | Сергей Собянин (Единая Россия) |

**Социально-экономическая обстановка:**

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») по состоянию на апрель 2026 г. повысился на 12,6% к апрелю 2025 г., в январе-апреле 2026 г. показал рост в 12,2% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., по состоянию на апрель 2026 г. повысился на 1,7% к предыдущему месяцу.

**Таблица 14. Индекс производства по виду экономической деятельности**

| Вид экономической деятельности | апрель 2026 г. к апрелю 2025 г. | январь-апрель 2026 г. к январю-апрелю 2025 г. | апрель 2026 г. к марту 2026 г. |
|---|---|---|---|
| Агрегированный индекс | 112,6 | 112,2 | 101,7 |
| «Добыча полезных ископаемых» | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| «Обрабатывающие производства» | 112,8 | 112,3 | 102,4 |
| «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» | 113,0 | 114,2 | 95,7 |
| «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» | 105,9 | 96,8 | 117,4 |

Индекс производства продукции сельского хозяйства за IV квартал 2025 г. снизился на 22,7% к IV кварталу 2024 г., в январе-декабре 2025 г. упал на 9,7% по сравнению с январем-декабрем 2024 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на январь-декабрь 2025 г. выросла на 2,5% по сравнению с январем-декабрем 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2025 г. вырос на 1,6% к январю-декабрю 2024 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственным силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в апреле 2026 г. на сумму 3 833 680,8 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на апрель 2026 г. понизилось на 2,5% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 4 402,9 млн. кВт▪ч, и показало снижение в 16,6% к предыдущему месяцу, за январь-апрель 2026 г. показало положительную динамику в 0,3% к январю-апрелю 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2026 г. показал рост в 6,1% к апрелю 2025 г., и повысился на 26,4% к марту 2026 г., за январь-апрель 2026 г. показал отрицательную динамику в 5,6% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., составив 662 703,4 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь-апрель 2026 г. уменьшилось на 0,6% по сравнению с январем-апрелем 2025 г., составив 1 786,7 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на апрель 2026 г. вырос на 7,8% к соответствующему месяцу предыдущего года, и упал на 6,7% к предыдущему месяцу, в январе-апреле 2026 г. увеличился на 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 2 760 408,6 млн. рублей в т.ч. 1 268 240,5 млн. руб. пищевыми продуктами и 1 492 168,1 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в апреле 2026 г. увеличился на 2,1% по сравнению с апрелем 2025 г., за январь-апрель 2026 г. поднялся на 2,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-март 2026 г. упал на 27,8% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 1 376 094,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 2 433 309,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в марте 2026 г. составила 50 688 324,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 3 658 695,0 млн руб. (7,4%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на март 2026 г. составила 56 937 711,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 3 034 685,0 млн руб. (4,8%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-декабрь 2025 г. показал положительную динамику в 2,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 9 126 291,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за апрель 2026 г. 3,8% к декабрю предыдущего года, в т.ч. отопление — 1,7%, горячее водоснабжение — 1,7%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,7%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за апрель 2026 г. 4,5% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 2,1%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 7,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в апреле 2026 г. составила 39 797,3 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 433 182,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 371 970,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за февраль 2026 г. - апрель 2026 г. (в среднем за период) составила 7 405,7 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 325,9 тыс. чел., безработные - 79,8 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,1%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2026 г. повысилась на 10,7% к февралю 2026 г., и выросла на 16,3% к марту 2025 г., составив 219 618,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на март 2026 г. поднялась на 9,5% по сравнению с мартом 2025 г., составив 133 349,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций по состоянию на апрель 2026 г. составила 50 332,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за IV квартал 2025 г. выросли на 11,8% к IV кварталу 2024 г., составив 205 291,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на IV квартал 2025 г. повысились на 3,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

**Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.**

## 9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

### 9.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сектора рынка, к которому относится оцениваемый объект, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки: квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13, Квартира 73;
- Ближайшее окружение объекта оценки – жилая многоэтажная застройка с включением сопутствующей социальной и общественно-деловой застройкой;
- хорошая доступность общественным транспортом, доступность личным автотранспортом - без ограничений,
- конструктивно-планировочные решения.
- тип отделки, текущее состояние и уровень инженерной оснащенности.

Оценщик пришел к выводу о том, что данный объект может позиционироваться на рынке в качестве жилой недвижимости. Окончательный вывод будет сделан после проведения анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов.

## 9.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке недвижимости по итогам мая 2026 года[13]

| Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru) | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|
| Индекс стоимости жилья, Руб./м$^2$ | 297 633 | +0,9% |
| Индекс стоимости жилья, Юань/м$^2$ | 27 661 | +5,7% |
| Индекс стоимости жилья, Дол./м$^2$ | 4 060 | +6,3% |
| Индекс стоимости жилья, Евро/м$^2$ | 3 463 | +5,8% |

**Рисунок 5. Темпы снижения цен**

[13] Источник информации: https://www.irn.ru/index/

Возможно, по той причине, что майские праздники в этом году оказались минимальными по числу дней, перелома тренда на рынке недвижимости Москве не произошло. Напротив, во многом сохранились тенденции прежних месяцев, а именно переток спроса с рынка новостроек на вторичку, а также прирост стоимости готового жилья.

Так по данным аналитического центра www.irn.ru индекс стоимости готового жилья в столице прибавил за май 0,9%, что чуть меньше прироста апреля. В итоге значение индекса составило 297,6 тысяч рублей за квадратный метр (без учета элитного жилья), вплотную подобравшись к «круглой» отметке в 300 000.

Основной прирост цен по-прежнему связан с недорогими сегментами, где концентрируется основной спрос, хотя теперь и более дорогие типы жилья частично начинают компенсировать отставание. Так в мае притормозилось удорожание «однушек», а вот двух- трех- и даже многокомнатные квартиры показали прирост повышенными темпами. Это в очередной раз показывает, что в основной массе людям для жизни требуются квартиры нормальных площадей, а не малометражки.

В разрезе типов домов второй месяц подряд современный монолит-кирпич подрос по стоимости сопоставимо с панелью и старым жилым фондом. Впрочем, в лидерах все равно остаются самые недорогие панельные пятиэтажки.

Лидерство в притяжении спроса и, как следствие, в темпах подорожания по-прежнему продолжают удерживать народные округа и районы востока и юга столицы, а также районы за МКАД. При этом все дорогие округа: центр Москвы, Запад и Юго-запад, как и ранее находятся в аутсайдерах.

| Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru) Руб. Юань Дол. Евро | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|
| Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) | 263 562 | +1,5% |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади) | 268 303 | +0,7% |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей) | 282 612 | +1,0% |
| Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) | 306 428 | +0,8% |
| Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей) | 310 641 | +0,3% |
| Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей) | 295 638 | +0,7% |
| Все панельные и блочные дома | 271 492 | +1,1% |
| Все монолитные и кирпичные дома | 304 236 | +0,6% |

| Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) Руб. Юань Дол. Евро | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|
| Однокомнатные квартиры | 301 698 | +0,4% |
| Двухкомнатные квартиры | 298 155 | +1,0% |
| Трехкомнатные квартиры | 284 828 | +1,4% |
| Многокомнатные квартиры | 289 730 | +0,9% |

**Рисунок 6. Цены на жилье по типам домов и по комнатности**

| Цены на жильё по округам (www.irn.ru) | Руб. Юань Дол. Евро | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|---|
| Центральный округ | | 446 472 | +0,5% |
| Западный округ | | 338 554 | +0,8% |
| Юго-Западный округ | | 329 881 | +0,8% |
| Северо-Западный округ | | 307 818 | +0,9% |
| Северный округ | | 303 181 | +0,1% |
| Южный округ | | 278 122 | +1,4% |
| Северо-Восточный округ | | 273 763 | +1,5% |
| Восточный округ | | 266 978 | +1,0% |
| Юго-Восточный округ | | 260 500 | +1,8% |
| Все районы старой Москвы за МКАД | | 240 237 | +1,3% |

**Рисунок 7. Цены на жилье по округам внутри МКАД и по территориям за МКАД**

| "Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru) | Руб. Юань Дол. Евро | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|---|
| Индекс стоимости "дорогого" жилья<br>20% самых дорогих квартир | | 410 066 | +1,4% |
| Индекс стоимости "дешевого" жилья<br>20% самых дешевых квартир | | 231 189 | +1,6% |
| Индекс расслоения<br>Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому" | | 1,77 | -0,2% |

| Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru) | Мая 26 | Апр 26 |
|---|---|---|
| Индекс ценового ожидания<br>Темп изменения цен на жилье | +1,0 %/ мес. | 0,0% |
| Индекс доходности жилья<br>Сравнение жилья с банковским депозитом | +1,1 б.деп. | 0,0 б.д. |

**Рисунок 8. Индексы стоимости, расслоения, ценового ожидания и доходности жилья**

Свежая статистика Росреестра по числу сделок не оставляет сомнений: покупатели уходят с рынка новостроек на вторичку. Как отмечается в статье «Провал продаж новостроек сохраняется», в то время как вторичка из месяца в месяц демонстрирует рост объемов, рынок новых квартир так и не смог восстановиться после очередного урезания льготной семейной ипотеки в феврале 2026 года. Объем продаж новостроек в последние месяцы уступает прошлому году почти вдвое.

## 9.5 Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен

Приведенные выше обзоры характеризуют рынок жилой недвижимости в г. Москвы. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже квартир в городе Москва.

Ниже представлены найденные Оценщиком предложения по продаже квартир.

**Таблица 15. Анализ предложений по продаже**

| №п/п | Адрес расположения | Количество комнат в квартире | Общая площадь объекта, кв.м | Цена сделки (предложения), руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Интернет источник |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 18К2 | 2 | 56,0 | 17 900 000 | 319 643 | https://www.cian.ru/sale/flat/325253004/?mlSearchSessionGuid=c4ab35d3c1c0380ebad4ceeb5b0be7c5&context=4.IztErqcyMP0.P5c103P8RRFwikLijhtKp-D0v4MqTPowsMlBfpIAYI32LTHYTniHCtd8NAVcjo_HfJRMc40x228D9Y5ielB4KF7tA_1Uuq3shPBbyg |
| 2 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 20 | 2 | 50,0 | 14 500 000 | 290 000 | https://www.cian.ru/sale/flat/331444072/?mlSearchSessionGuid=e214224a541491b6740b45a46b5d70dd&context=4.PrIGs6_fx4w._VMjemv9hGXYw-DVBYAkmr5li-YSzkd4g2WCi6z6XXowhB7VNIkKFbDjzJatrfmqylHFwR6g-Ipx5yC2XMrNN5TFt3C-g2vTMsMg-g |
| 3 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Малышева, 13к2 | 2 | 50,4 | 17 700 000 | 351 190 | https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_504_m_68_et._8257049386?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZTNPak1iOHRFaThQdXpXIjt9CaTLFj8AAAA |
| 4 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 10/15К1 | 2 | 37,4 | 9 843 000 | 263 182 | https://www.cian.ru/sale/flat/330592234/?mlSearchSessionGuid=c4ab35d3c1c0380ebad4ceeb5b0be7c5&context=4.SPGPCheuOFo.3p85CVNgwz6kTBBHcVW7CbMnfxaUKNnyrk4h-r_ceA0rcyQE6oiQaHVZ6DybVk2GvGK07xXBAIIZ6vKRmErDbB2SvKxCCpqLX9P8zw |
| 5 | Москва, ВАО, р-н Вешняки, Косинская ул., 28К3 | 2 | 44,3 | 7 500 000 | 169 300 | https://www.cian.ru/sale/flat/311184429/?mlSearchSessionGuid=679f7d59fa033221f6cdf18080129fd2&context=4.4VPJGZ8l9ms.D53kkQhHYo8RwWTmHmWQBs30wFLm3ZT4mW-WO-zkzHGfUZGSqtGETSuJxx_GwilQlqbe3lSRUhMhbWwM7po |

| №п/п | Адрес расположения | Количество комнат в квартире | Общая площадь объекта, кв.м | Цена сделки (предложения), руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Интернет источник |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Малышева, 19 | 2 | 35,0 | 17 500 000 | 500 000 | https://www.cian.ru/sale/flat/331480478/?mlSearchSessionGuid=c4ab35d3c1c0380ebad4ceeb5b0be7c5&context=4.Kzpfkz6FHmU.iQ0O_Z1qBy79sUxxJ78m9Jq78VVdmCcnwZSBnW7ombQ76yBIEaPO-TUWfz2Pf79slqHp-W1fOg3xp6aI3Ujl6lol_tWwfQCyTdxR-Q |
| 7 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Саратовская ул., 1К1 | 2 | 50,2 | 15 800 000 | 314 741 | https://www.cian.ru/sale/flat/330769049/?mlSearchSessionGuid=e214224a541491b6740b45a46b5d70dd&context=4.tPofeTncAaY.lsi6d1kIYJ1Dcix0lyL9ZGRliBRqbzFTe86RYa1ltif0usWmYSZqwv0tElVPKoB8i3Yx9l1Ce1mct2AkNAY1BIy744BuDI6nAmeg-Q |

На основании представленных предложений можно сделать вывод, что 1 кв. м цен предложений варьируется от 169 300 до 500 000 руб./кв. м. Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений для определения рыночной стоимости объекта оценки, к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

## 9.6 Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости

Ниже представлены ценообразующие параметры, влияющие на стоимость объекта оценки.

### Торг

На основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр. 493, табл. 532). Средние значения корректировок для г. Москва:

- объекты старого фонда – 6,0%;
- объекты массового жилья советской постройки – 6,1%;
- объекты массового современного жилья – 4,4%;
- объекты жилья повышенной комфортности – 4,5%.

**Таблица 16. Значение «Скидки на торг»**

Таблица 532. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 3,2% | 8,8% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,1% | 3,7% | 8,6% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,4% | 2,3% | 6,5% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,5% | 2,2% | 6,9% |

### Изменение цен во времени

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. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по- разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

### Район расположения

Корректировка на район расположения производится методом парных продаж на основании данных сайта irn.ru[14].

### Месторасположение

Стоимость недвижимости может различаться в зависимости от нахождения в различных районах, а также в зависимости от удаленности от метро. Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр. 187, табл. 79) зависимость стоимости жилого помещения от расстояния до ближайшей станции метро выглядит следующим образом:

**Таблица 17. Месторасположение**

Таблица 79. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

| Расстояние до ближайшей остановки, м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <125 | от 125 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1500 | >1500 |
| объект оценки | <125 | **1,00** | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,19 |
| | от 125 до 250 | 0,95 | **1,00** | 1,04 | 1,08 | 1,13 |
| | от 250 до 500 | 0,91 | 0,96 | **1,00** | 1,04 | 1,09 |
| | от 500 до 1500 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | **1,00** | 1,04 |
| | >1500 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | **1,00** |

### Количество жилых комнат в квартире[15]

Корректировка на количество комнат в квартире определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр. 271, табл.208)

[14] https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/.

[15] Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно с элементом сравнения «общая площадь». В случае проведения корректировки на площадь, корректировка на количество комнат не проводится.

**Таблица 18. Количество жилых комнат в квартире**

Таблица 208. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,93 | 0,88 | 0,98 |
| Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,86 | 0,81 | 0,92 |
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,91 | 0,86 | 0,96 |
| Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,88 | 0,83 | 0,93 |

«Центр оценки «Аверс»

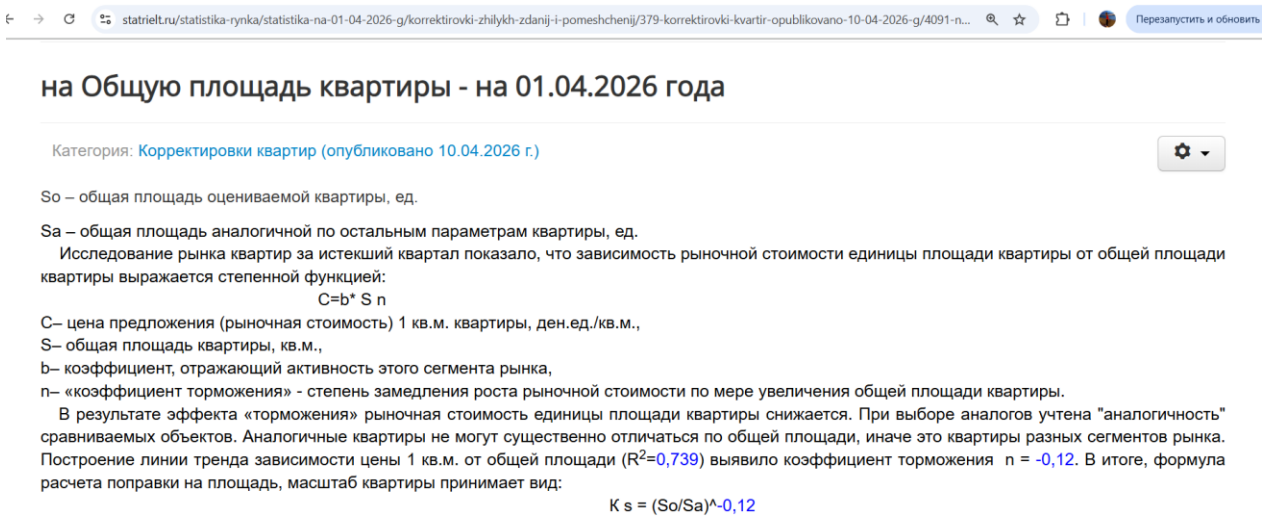
**Общая площадь**

Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости и цены их предложений на открытом рынке, является общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Различие площадей может встречаться как признак различия морфотипов (типовых проектов застройки), так и в рамках одного морфотипа (например, в «хрущевках» могут встречаться трехкомнатные квартиры площадью 49-51 кв. м и площадью 56-59 кв. м, что существенно отражается на удельной цене объекта). Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Корректировка на разницу в площадях жилого помещения определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[16], представлена ниже.

[16] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-04-2026-goda

**Таблица 19. Общая площадь**




## Этаж расположения

Цена жилого помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Наименьшим спросом пользуются помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов (за исключением домов с панорамным видом в новых ЖК, расположенных в престижных районах).

Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

В случае, если первый этаж здания используется коммерческими помещениями, вентиляция, шумовое и вибрационное воздействие от коммерческой деятельности (погрузочно-разгрузочные работы, вытяжки, кондиционеры) передаются на второй этаж аналогично эффектам, характерным для первого жилого этажа. Также возникает неудобство: в разрешённые рабочие часы в квартире могут быть громкие звуки (музыка, ремонт), которые мешают работе соседних коммерческих помещений. В таком случае, арендатор имеет право обратиться в управляющую компанию или напрямую к соседям с просьбой прекратить, а при игнорировании правил подать в суд с требованием устранить нарушения, наложить санкции и возместить ущерб. Таким образом, жилой уровень над коммерцией приравнивается к первому по корректировкам стоимости.

Корректировка на этаж, на котором расположено жилое помещение -величина, отражающая коэффициент удорожания/удешевления объекта в зависимости от этажа расположения.

Корректировка на этаж расположения жилого помещения определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр.311, табл.249).

**Таблица 20. Этаж расположения**

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,98 | 0,96 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,95 | 0,91 | 0,99 |
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,97 | 0,94 | 0,99 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,88 | 0,84 | 0,92 |

ООО «Центр оценки «Аверс»

## Материал стен и перекрытия, тип многоквартирного дома

Это немаловажный показатель, характеризующий капитальность строения. Квартира, расположенная в кирпичном доме, будет стоить дороже, чем в панельном, но дешевле, чем в монолитном доме.

Корректировка на материал стен и перекрытия определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[17], представлена в ниже.

**Таблица 21. Материал стен и перекрытия**




на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

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

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| Кирпичные, каменные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные | | | **1,00** |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные | 1,02 | 1,04 | **1,03** |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 0,98 | **0,95** |
| Смешанного типа здания | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,90 | 0,95 | **0,92** |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,54 | 0,63 | **0,58** |

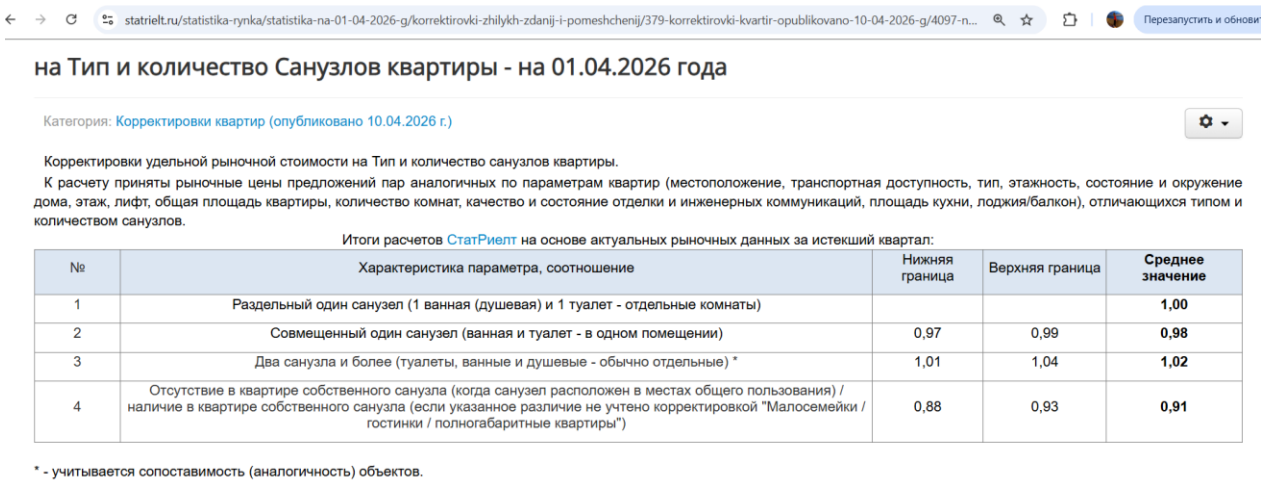
## Тип санузла

Дополнительной характеристикой, влияющей на стоимость жилого помещения, можно считать количество и тип санузла. Эта характеристика подразумевает предпочтительность выбора жилого помещения с раздельным санузлом перед совмещенным.

[17] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4078-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-04-2026-goda

Корректировка на тип и количество санузлов определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[18], представлена в ниже.

**Таблица 22. Тип и количество санузлов**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4097-n...

Перезапустить и обнови

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

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

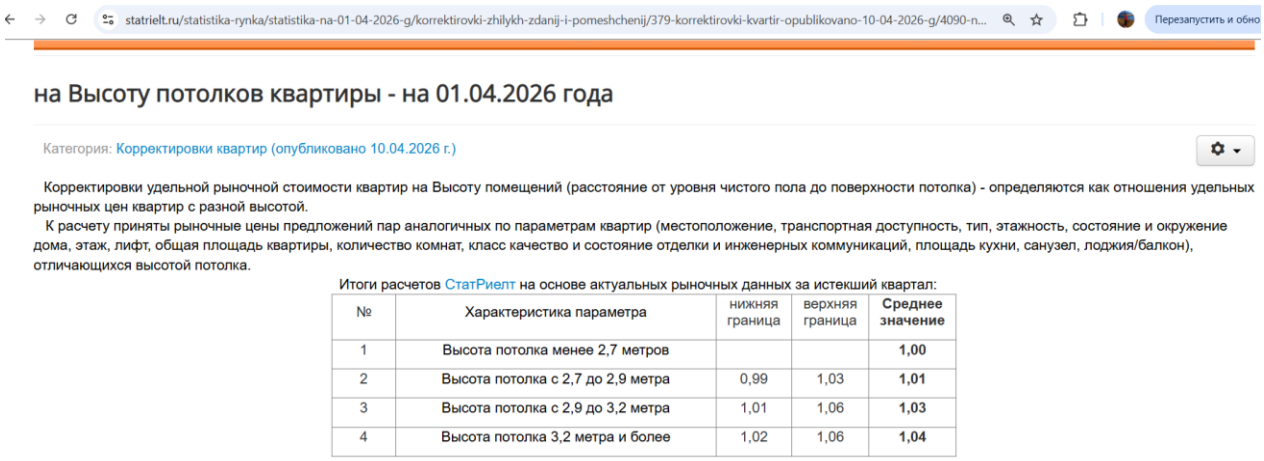
| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты) | | | **1,00** |
| 2 | Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении) | 0,97 | 0,99 | **0,98** |
| 3 | Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) * | 1,01 | 1,04 | **1,02** |
| 4 | Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры") | 0,88 | 0,93 | **0,91** |

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

## Высота потолков

Корректировка на высоту потолков определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[19].

**Таблица 23. Высота потолков**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4090-n...

Перезапустить и обно

на Высоту потолков квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

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

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

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Высота потолка менее 2,7 метров | | | **1,00** |
| 2 | Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра | 0,99 | 1,03 | **1,01** |
| 3 | Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра | 1,01 | 1,06 | **1,03** |
| 4 | Высота потолка 3,2 метра и более | 1,02 | 1,06 | **1,04** |

## Площадь кухни

На основании аналитических материалов и обзоров рынка жилой недвижимости было выявлено, что наибольшим спросом пользуется жилье с большими кухнями: чем больше площадь кухни, тем выше стоимость 1 кв. м жилого помещения.

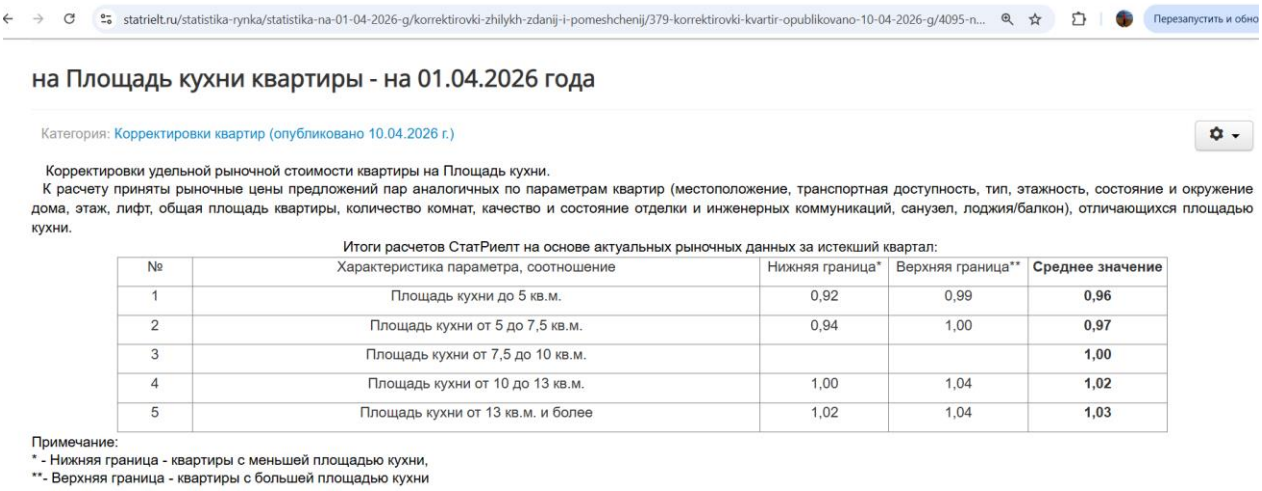
Корректировка на площадь кухни жилого помещения определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[20], представлена в ниже.

[18] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4097-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-04-2026-goda

[19] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4090-na-vysotu-potolkov-kvartiry-na-01-04-2026-goda

[20] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4095-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-04-2026-goda

**Таблица 24. Площадь кухни**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4095-n...

Перезапустить и обно

на Площадь кухни квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

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

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Площадь кухни до 5 кв.м. | 0,92 | 0,99 | **0,96** |
| 2 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м. | 0,94 | 1,00 | **0,97** |
| 3 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м. | | | **1,00** |
| 4 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м. | 1,00 | 1,04 | **1,02** |
| 5 | Площадь кухни от 13 кв.м. и более | 1,02 | 1,04 | **1,03** |

Примечание:
* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,
**- Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

## Наличие летних помещений

Преимущества, которые дает жилому помещению наличие летних помещений, неоспоримо. Помимо того, что наличие летних помещений увеличивает площадь жилого помещения, они еще значительно повышают ее эксплуатационные характеристики. Особенно это очевидно в домах старой постройки, где, как правило, не предусмотрено устройство специальных кладовых помещений или гардеробных комнат.

Корректировка на наличие летних помещений в жилом помещении определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[21], представлена в ниже.

**Таблица 25. Наличие летних помещений**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4094-n...

Перезапустить и обновить

на Балкон, лоджию в квартире - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

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

| № | Характеристика параметра, соотношение * | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие) | 0,96 | 1,01 | **0,99** |
| 2 | Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие) | 0,94 | 0,99 | **0,97** |
| 3 | Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие) | 0,90 | 0,98 | **0,95** |
| 4 | Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,95 | **0,93** |
| 5 | Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия) | 1,00 | 1,05 | **1,02** |
| 6 | Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением | 0,99 | 1,06 | **1,02** |
| 7 | Лоджия застекленная / балкон незастекленный | 1,06 | 1,11 | **1,09** |
| 8 | Лоджия незастекленная / балкон незастекленный | 1,02 | 1,06 | **1,04** |

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: К = 1 / (п.4 * п.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то К = 1 / (п.1 * п.1)

Матрица коэффициентов, приведенная ниже, отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по наличию или отсутствию летних помещений.

**Таблица 26. Наличие летних помещений**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Нет летних помещений | 1,00 |
| незастекленный балкон | 1,01 |
| незастекленный ленточный балкон | 1,03 |
| застекленный балкон с остеклением в хорошем или новом состоянии | 1,03 |

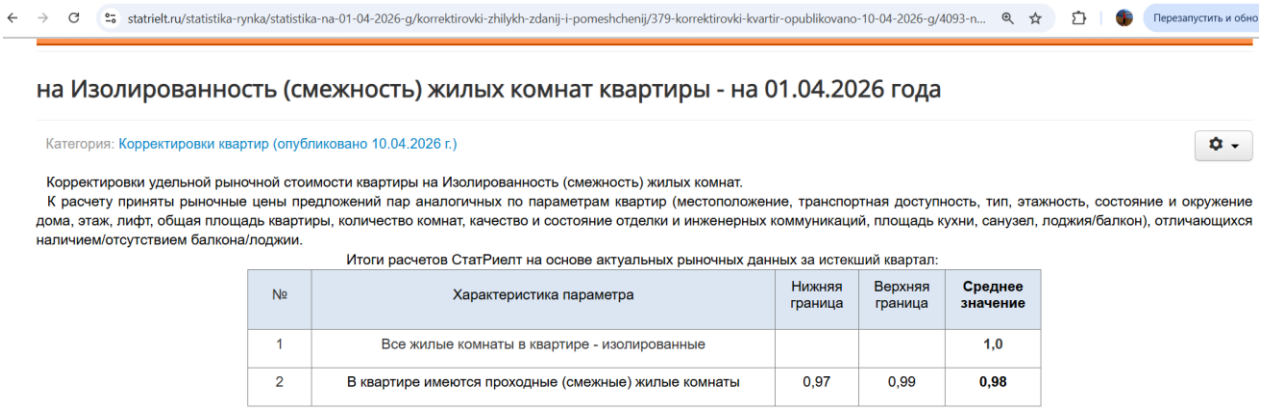
[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4094-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-04-2026-goda

| Показатель | Значение |
|---|---|
| застекленный балкон с изношенным остеклением | 1,02 |
| застекленный ленточный балкон с остеклением в хорошем или новом состоянии | 1,05 |
| застекленный ленточный балкон с остеклением в изношенном состоянии | 1,00 |
| незастекленная лоджия или с изношенным остеклением | 1,05 |
| незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением | 1,07 |
| застекленная лоджия с остеклением в хорошем или новом состоянии | 1,08 |
| застекленная ленточная лоджия с остеклением в хорошем или новом состоянии | 1,10 |
| веранда в хорошем состоянии | 1,11 |
| веранда в изношенном состоянии | 1,11 |

### Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры

Корректировка на изолированность (смежность) жилых комнат определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[22], представлена в ниже.

**Таблица 27. Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4093-n...

Перезапустить и обно

на Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Изолированность (смежность) жилых комнат.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

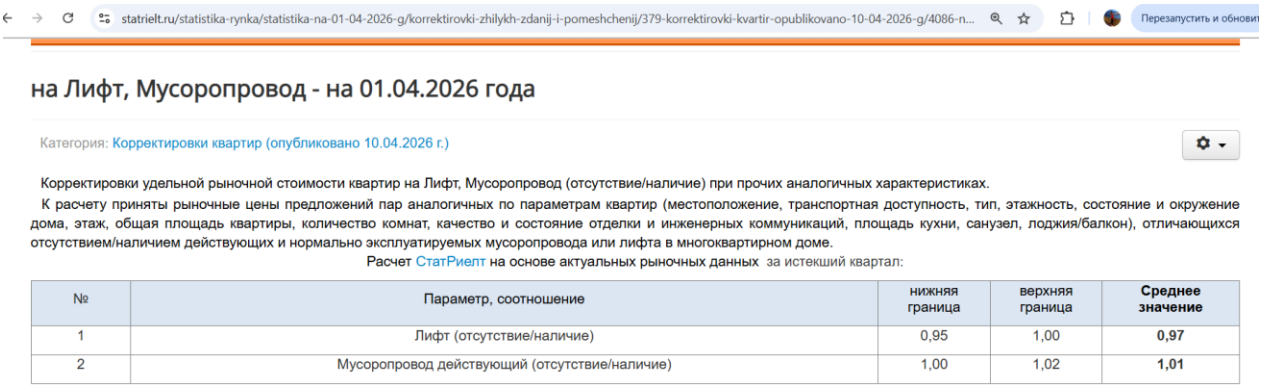
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Характеристика параметра | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | | | **1,0** |
| 2 | В квартире имеются проходные (смежные) жилые комнаты | 0,97 | 0,99 | **0,98** |

### Наличие лифта

Корректировка на наличие/отсутствие лифта определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[23], представлена в ниже.

**Таблица 28. Наличие лифта**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4086-n...

Перезапустить и обновит

на Лифт, Мусоропровод - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Параметр, соотношение | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Лифт (отсутствие/наличие) | 0,95 | 1,00 | **0,97** |
| 2 | Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие) | 1,00 | 1,02 | **1,01** |

### Вид из окон квартиры

Корректировка на вид из окон квартиры определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[24], представлена в ниже.

[22] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4093-na-izolirovannost-smezhnost-zhilykh-komnat-kvartiry-na-01-04-2026-goda
[23] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4086-na-lift-musoroprovod-na-01-04-2026-goda
[24] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4088-na-vid-iz-okon-kvartiry-na-01-04-2026-goda

**Таблица 29. Вид из окон квартиры**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4088-n...

Перезапустить и обновить

на Вид из окон квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | | | 1,00 |
| 2 | Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу | 0,93 | 0,98 | 0,96 |
| 3 | Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") | 1,03 | 1,07 | 1,05 |

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

## Состояние отделки

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в Московском регионе.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требует ремонта» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

**Таблица 30. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

| Вид ремонтных работ | Краткая характеристика |
|---|---|
| Без отделки | В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д. |
| Капитальный ремонт | Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы. |
| Косметический ремонт | Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали. |
| Стандартный ремонт | Это простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений. |

| Вид ремонтных работ | Краткая характеристика |
|---|---|
| Улучшенная отделка (евроремонт) | Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне. |

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

**Таблица 31. Данные о стоимости строительных материалов**

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу | Среднее значение руб./кв.м. |
|---|---|---|---|
| Капитальный ремонт | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 10 390 | 14 215 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-kvartir.html | 9 000 | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 12 000 | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/kapitalnyj-remont/ | 14 000 | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 11 900 | |
| | https://24rightway.ru/price/ | 17 000 | |
| Косметический ремонт | https://24rightway.ru/price/ | 7 000 | 8 582 |
| | https://noginsk-remont.ru/ | 15 000 | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-kvartir.html | 5 000 | |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 9 490 | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 5 000 | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/kosmeticheskij-remont/ | 10 000 | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 5 500 | 11 617 |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 14 300 | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 12 000 | |
| | https://remontkvartir-msk.ru/ | 10 000 | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 11 900 | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/elitnyj-remont/ | 16 000 | |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | https://24rightway.ru/price/ | 20 000 | 20 383 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html | 17 000 | |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 18 000 | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 20 000 | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 17 300 | |
| | https://noginsk-remont.ru/remont-kvartir-v-moskve | 30 000 | |

При анализе вышеприведенных источников и консультаций с представителями данных строительных компаний («Архитектурс, тел.: 8-495-294-90-70, «Ремонт Комфорт», тел.: 8-926-301-12-06; «ОтделРемонтСтрой», тел.: 8-495-620-59-29), Оценщик определил, что распределение общей стоимости ремонта между стоимостью работ и материалов составляет, в среднем, 50/50. Таким образом, стоимость материалов составляет около 100% стоимости работ, где 50-60% - стоимость черновых материалов, а 40-50% - стоимость финишных. Ниже приведен расчет общей стоимости ремонта с учетом работ и материалов.

**Таблица 32. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу | Средняя стоимость работ руб./кв.м площади по полу | Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу | Среднее значение руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|
| Капитальный ремонт | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 10 390 | 14 215 | 14 215 | 28 430 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-kvartir.html | 9 000 | | | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 12 000 | | | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/kapitalnyj-remont/ | 14 000 | | | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 11 900 | | | |
| | https://24rightway.ru/price/ | 17 000 | | | |
| Косметический ремонт | https://24rightway.ru/price/ | 7 000 | 8 582 | 8 582 | 17 164 |
| | https://noginsk-remont.ru/ | 15 000 | | | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-kvartir.html | 5 000 | | | |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 9 490 | | | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 5 000 | | | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/kosmeticheskij-remont/ | 10 000 | | | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 5 500 | 11 617 | 11 617 | 23 234 |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 14 300 | | | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 12 000 | | | |
| | https://remontkvartir-msk.ru/ | 10 000 | | | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 11 900 | | | |
| | https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/elitnyj-remont/ | 16 000 | | | |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | https://24rightway.ru/price/ | 20 000 | 20 383 | 20 383 | 40 766 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html | 17 000 | | | |
| | https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/ | 18 000 | | | |
| | https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/ | 20 000 | | | |
| | https://stolichniy-uyut.ru/ | 17 300 | | | |
| | https://noginsk-remont.ru/remont-kvartir-v-moskve | 30 000 | | | |

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

**Таблица 33. Корректировка на состояние отделки жилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м**

| Корректировка | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 17 532 | 34 696 | 45 962 | 40 766 |
| Стандартный ремонт | -17 532 | 0 | 17 164 | 28 430 | 23 234 |

| Корректировка | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Требуется косметический ремонт | -34 696 | -17 164 | 0 | 11 266 | 6 070 |
| Требуется капитальный ремонт | -45 962 | -28 430 | -11 266 | 0 | -5 196 |
| Без отделки | -40 766 | -23 234 | -6 070 | 5 196 | 0 |

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

## 9.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование – эксплуатация объекта оценки в соответствии с его функциональным назначением – под жилую функцию.
- На основании представленных предложений можно сделать вывод, что 1 кв. м цен предложений варьируется от 169 300 до 500 000 руб./кв. м.
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений жилых помещений по продаже, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным параметрам, отражающим различие между объектами сравнения (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры).

  После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен предложений.

# 10 Описание процесса оценки объекта оценки

## 10.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование Задания на оценку.

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.

## 10.2 Выбор подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.




**Рисунок 9. Методическая структура определения рыночной стоимости**

При применении нескольких подходов и методов оценщик согласно п. 3 ФСО V 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. 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.

В соответствии с п. 2 ФСО V 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.

**Сравнительный подход**

Согласно ФСО V п. 4, п. 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 б ФСО-7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированные цены позволяют оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов;
- установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи жилой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

**Доходный подход**

Согласно ФСО V п. 11, п. 13 доходный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате с помощью ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости), ставку доходности на инвестиции с сопоставимым риском.

Данный метод подходит для объектов с любой динамикой изменения потоков доходов и расходов во времени.

Применяя метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, оценщик должен:

- выбрать вид денежного потока с учетом особенностей объекта оценки (номинальный / реальный, доналоговый / посленалоговый, собственный или общий капитал и т. п.);
- определить денежный поток:
- установить срок прогнозирования денежного потока (период прогнозирования);
- спрогнозировать денежный поток в течение срока прогнозирования;
- определить необходимость применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и рассчитать соответствующую постпрогнозную стоимость с учетом особенностей объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования, соответствующую денежному потоку;
- осуществить процедуру приведения прогнозных денежных доходов, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объектов в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования. Поскольку рынок аренды жилья формируется по принципам, отличным от рынка аренды коммерческой недвижимости: в основном, в аренду сдается жилье, в котором по тем или иным причинам временно не проживают хозяева; отношение стоимости недвижимости к величине годовой арендной платы существенно выше, чем при ином функциональном назначении (по этой причине пока отсутствуют предприниматели, вкладывающие деньги в жилье с целью получения доходов от сдачи его в аренду), поэтому анализ потока доходов от сдачи в аренду объекта оценки приведет к заведомо заниженной оценке ее стоимости, Оценщик счел нецелесообразным определять рыночную стоимость объекта оценки доходным подходом.

**Затратный подход**

В определении Федерального стандарта ФСО V п. 24 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.

В соответствии с п. 24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: 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».

Объект оценки – квартира, фактически представляющая собой встроенное помещение, то есть объект оценки является частью отдельно стоящего здания, точных данных по строительному

объему объекта оценки нет. Расчет рыночной стоимости затратным подходом для встроенных помещений приводит к значительной погрешности окончательного результата (выделение затрат, относящихся к встроенному помещению, расположенному в многоэтажном здании, ведет к неизбежным неточностям[25]). Поэтому Оценщик принял решение отказаться от данного подхода для целей настоящей оценки.

**Вывод**

Руководствуясь ст. 14 135-ФЗ, которая гласит «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки», а также положением п. 1 ФСО V «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовался сравнительный подход, в рамках которого использован метод количественных корректировок (сравнения продаж). Описание указанного подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в следующем разделе отчета.

[25] Например, при оценке встроенного помещения доходным и сравнительным подходами учитывается его расположение в здании (так, в случае если помещение можно использовать, например, под офисную функцию, то для 1-го этажа выше арендная ставка и цена продажи). При расчетах затратным подходом корректировку на расположение помещения в здании провести не представляется возможным, так как затраты на создание объекта распределяются между встроенными помещениями пропорционально доле их площадей в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже больше, чем, например, на 3-м нельзя. Кроме того, расчет стоимости встроенного помещения затратным подходом не соответствует мотивации потенциального покупателя помещения. Покупатели не рассматривают в качестве альтернативного вариант строительства нового здания, существенно большего по площади (по сравнению с оцениваемым помещением), с целью последующей продажи в нем всех помещений (кроме оцениваемого).

# 11 Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

## 11.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются:

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.

При выборе аналогов в рамках сравнительного подхода (п. 10 ФСО V) следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с 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.

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.

В настоящей оценке, учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, а также достаточно доступных данных по величинам корректировок, применен метод сравнения продаж (метод количественных корректировок).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Формула расчета выглядит следующим образом[26]:

$$V_o = \sum_{i=1}^{n} W_i x V_{oi}, \text{ где}$$

$V_o$ – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

$V_{oi}$ – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога;

$W_i$ - вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма или относительная величина, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора). Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта.

В сравнительном подходе могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

[26] Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., с. 472.

В данной работе был применен *метод общих корректировок*. Он позволяет при наличии существующих объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемой квартиры.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

*I группа (последовательные корректировки)* – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

*II группа (независимые корректировки)* – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

*Последовательные корректировки:*

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка.

*Независимые корректировки:*

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

## 11.2 Описание и результаты расчета

*Выбор единицы сравнения*

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж объектов-аналогов приводятся к ценам оцениваемого объекта через систему корректировок. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

*Выбор объектов-аналогов*

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО № 7, объектами-аналогами объекта оценки признаются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, данный подход не обеспечивает получения надежных результатов.

Процесс выбора объектов–аналогов заключается в следующем: из имеющейся базы данных выбираются объекты наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- выбираются объекты-аналоги с аналогичным с объектом оценки наиболее эффективным использованием;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по местоположению;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов объектов-аналогов.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже объектов, сравнимых с объектом оценки по местоположению и прочим существенным характеристикам.

Основными критериями отбора объектов-аналогов являлись:

- местоположение – г. Москва, ЮВАО;
- тип объекта – Квартира.

Исходя из характеристик объекта оценки, которые были признаны в большой степени сопоставимыми, в качестве объектов-аналогов было подобрано 3 объекта-аналога, максимально сопоставимых по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного Отчета использовать 3 объекта-аналога, руководствуясь принципом достаточности. Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов-аналогов.

Ниже представлена информация по отобранным объектам-аналогам. Подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету. 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.

**Таблица 34. Характеристика объектов оценки и объектов-аналогов в рамках реализации сравнительного подхода**

| Характеристики объектов | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | - | https://www.cian.ru/sale/flat/325253004/?mlSearchSessionGuid=c4ab35d3c1c0380ebad4ceeb5b0be7c5&context=4.IztErqcyMP0.P5c103P8RRFwikLijhtKp-D0v4MqTPowsMlBfpIAYl32LTHYTniHCtd8NAVcjo_HfJRMc40x228D9Y5ielB4KF7tA_1Uuq3shPBbyg | https://www.cian.ru/sale/flat/331444072/?mlSearchSessionGuid=e214224a541491b6740b45a46b5d70dd&context=4.PrIGs6_fx4w._VMjemv9hGXYw-DVBYAkmr5li-YSzkd4g2WCi6z6XXowhB7VNIkKFbDjzJatrfmqylHFwR6g-Ipx5yC2XMrNN5TFt3C-g2vTMsMg-g | https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_504_m_68_et._8257049386?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZTNPak1iOHRFaThQdXpXIjt9CaTLFj8AAAA |
| Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений) | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата сделки/предложения | 01.07.2026 | 01.07.2026 | 01.07.2026 | 01.07.2026 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Тип объекта | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Местоположение | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 18К2 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 20 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Малышева, 13к2 |
| Район расположения | Текстильщики | Текстильщики | Текстильщики | Текстильщики |
| Ближайшая станция метро | Волжская | Волжская | Текстильщики | Волжская |
| Расстояние до метро, м. | 1030 | 1260 | 1400 | 1140 |
| Количество комнат в квартире | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Общая площадь объекта, кв. м | 41,9 | 56 | 50 | 50,4 |
| Площадь кухни, кв. м | 5,2 | 9 | 6,5 | 9 |
| Этаж расположения | 1 | 8 | 9 | 6 |
| Высота потолка, м | 2,5 | 2,65 | 2,65 | 2,65 |
| Этажность здания | 9 | 9 | 9 | 8 |
| Расположение в доме | На первом этаже | На среднем этаже | На последнем этаже | На среднем этаже |
| Поколение многоквартирного дома | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки |
| Тип многоквартирного жилого дома | Кирпичные здания | Кирпичные здания | Панельные здания | Кирпичные здания |
| Материал перекрытий | Железобетонные | Из сборного железобетона | Из сборного железобетона | Из сборного железобетона |

| Характеристики объектов | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Планировка комнат | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные |
| Состояние отделки | Требуется капитальный ремонт | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт |
| Характеристика санузла | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) |
| Вид из окон | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа |
| Наличие летних помещений | Нет летних помещений | застекленная лоджия с остеклением в хорошем или новом состоянии | незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением | незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением |
| Наличие лифта | Есть | Есть | Есть | Есть |
| **Цена сделки (предложения), руб.** | | **17 900 000** | **14 500 000** | **17 700 000** |
| **Цена предложения, руб./кв. м** | | **319 643** | **290 000** | **351 190** |

**Описание проведенных корректировок**

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

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

***Корректировка на торг***

На основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр. 493, табл. 532). Средние значения корректировок для г. Москва:

- объекты старого фонда – 6,0%;
- объекты массового жилья советской постройки – 6,1%;
- объекты массового современного жилья – 4,4%;
- объекты жилья повышенной комфортности – 4,5%.

**Таблица 35. Значение «Скидки на торг»**

Таблица 532. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 3,2% | 8,8% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,1% | 3,7% | 8,6% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,4% | 2,3% | 6,5% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,5% | 2,2% | 6,9% |

Жилые дома, в которых расположены объекты аналоги могут быть охарактеризованы как Массовое жилье советской постройки. Скидка на торг для таких объектов составляет -6,1%.

***Корректировка на район расположения***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Кузьминки , Текстильщики | Кузьминки, Текстильщики | 272 981 | +0,5% |

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по району расположения, корректировка не проводилась.

***Корректировка на месторасположение***

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по удаленности от станции метро, корректировка не проводилась.

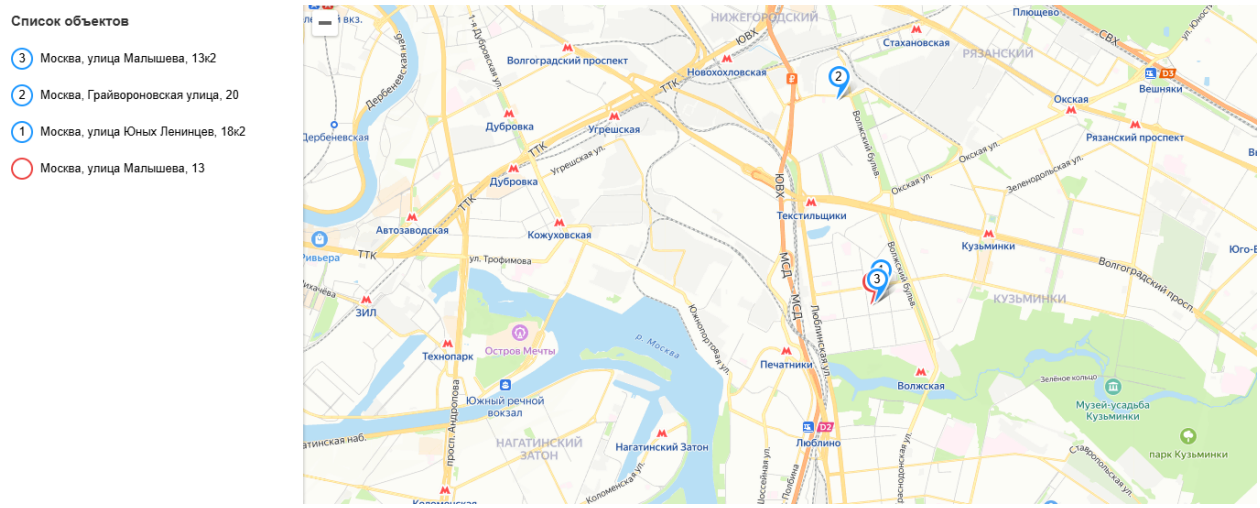



**Рисунок 10. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов**

### *Корректировка на материал (тип многоквартирного дома)*

Корректировка на материал стен и перекрытия определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[27], представлена в ниже.

**Таблица 36. Материал стен и перекрытия**

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4078-n...

Перезапустить и обнов

на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

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

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| Кирпичные, каменные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные | | | **1,00** |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные | 1,02 | 1,04 | **1,03** |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 0,98 | **0,95** |
| Смешанного типа здания | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,90 | 0,95 | **0,92** |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,54 | 0,63 | **0,58** |

Объект оценки, как и объекты аналоги № 1 и № 3, расположены в кирпичных домах с железобетонными перекрытиями. Введение корректировки не требуется.

Объект аналог № 2 расположен в панельном доме с железобетонными перекрытиями. Применена корректировка в размере 1/0,95-1=5%.

### *Корректировка на различие в общей площади*

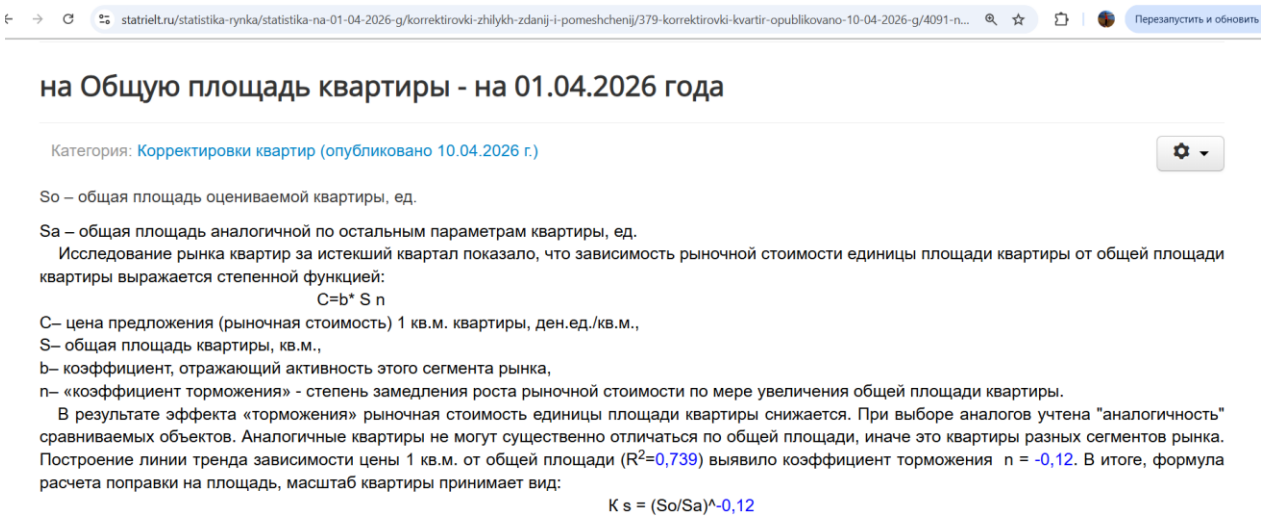
Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости и цены их предложений на открытом рынке, является общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Различие площадей может встречаться как признак различия морфотипов (типовых проектов застройки), так и в рамках одного морфотипа (например, в «хрущевках» могут встречаться трехкомнатные квартиры площадью 49-

[27] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4078-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-04-2026-goda

51 кв. м и площадью 56-59 кв. м, что существенно отражается на удельной цене объекта). Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Корректировка на разницу в площадях жилого помещения определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[28], представлена ниже.

**Таблица 37. Общая площадь**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-n...

Перезапустить и обновить

## на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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 торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{-0,12}$$

Объект-аналог № 1 имеет площадь 56 кв. м. Корректировка составила 3,5%

Объект-аналог № 2 имеет площадь 50 кв. м. Корректировка составила 2,1%

Объект-аналог № 3 имеет площадь 50,4 кв. м. Корректировка составила 2,2%

### *Корректировка на этаж расположения*

Корректировка на этаж расположения жилого помещения определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2025. Квартиры» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. (стр.311, табл.249).

**Таблица 38. Этаж расположения**

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,98 | 0,96 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,95 | 0,91 | 0,99 |
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,97 | 0,94 | 0,99 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,88 | 0,84 | 0,92 |

[28] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-04-2026-goda

Объект оценки расположен на 1 этаже из 9, что соответствует характеристике «На первом этаже», коэффициент 0,95.

Объект-аналог № 1 расположен на 8 этаже из 9, что соответствует характеристике «На среднем этаже», что соответствует коэффициенту 1. Корректировка составила 0,95/1,00-1=-5,0%.

Объект-аналог № 2 расположен на 6,5 этаже из 9, что соответствует характеристике «На последнем этаже», что соответствует коэффициенту 0,98. Корректировка составила 0,95/0,98-1=-3,1%.

Объект-аналог № 3 расположен на 6 этаже из 8, что соответствует характеристике «На среднем этаже», что соответствует коэффициенту 1. Корректировка составила 0,95/1,00-1=-5,0%.

***Корректировка на тип и количество санузлов***

Объект оценки и объекты-аналоги имеют однотипные санузлы, корректировка не проводилась.

***Корректировка на высоту потолков***

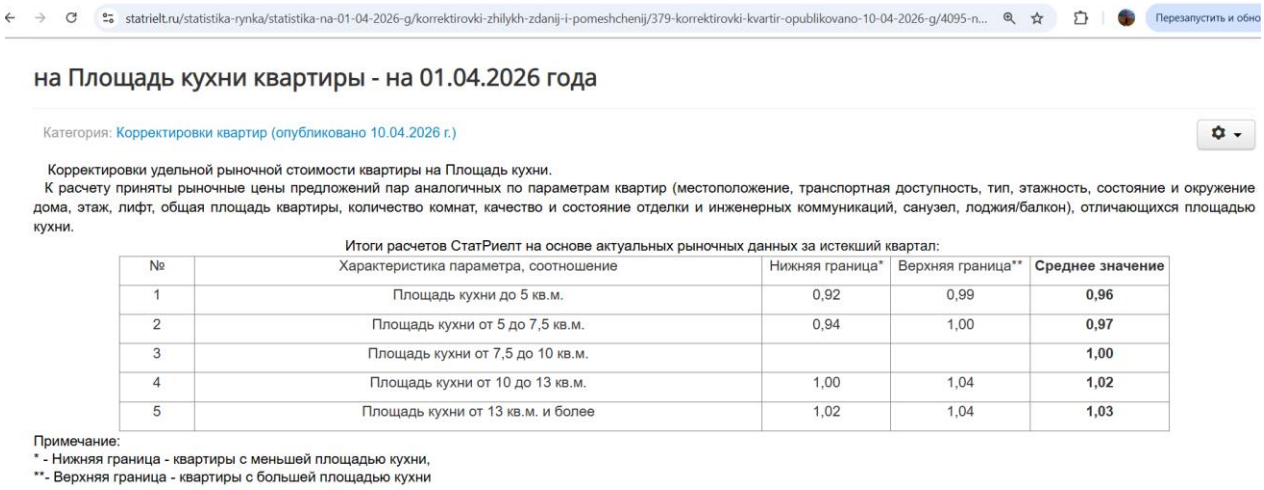
Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую высоту потолка, корректировка не проводилась.

***Корректировка на площадь кухни***

На основании аналитических материалов и обзоров рынка жилой недвижимости было выявлено, что наибольшим спросом пользуется жилье с большими кухнями: чем больше площадь кухни, тем выше стоимость 1 кв. м жилого помещения.

Корректировка на площадь кухни жилого помещения определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[29], представлена в ниже.

**Таблица 39. Площадь кухни**


statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4095-n...

Перезапустить и обно

на Площадь кухни квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

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

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Площадь кухни до 5 кв.м. | 0,92 | 0,99 | **0,96** |
| 2 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м. | 0,94 | 1,00 | **0,97** |
| 3 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м. | | | **1,00** |
| 4 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м. | 1,00 | 1,04 | **1,02** |
| 5 | Площадь кухни от 13 кв.м. и более | 1,02 | 1,04 | **1,03** |

Примечание:
* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,
**- Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Площадь кухни объекта оценки — 5,2 кв.м, что соответствует диапазону площади от 5 до 7,5 кв. м, что эквивалентно коэффициенту 0,97.

Объект-аналог № 1 имеет кухню площадью 9 кв.м, что соответствует диапазону от 7,5 до 10 кв. м, коэффициент 1. Корректировка составила 0,97/1,00=-3,0%.

Объект-аналог № 2 имеет кухню площадью 6,5 кв.м, что соответствует диапазону от 5 до 7,5 кв. м, что эквивалентно коэффициенту 0,97. Корректировка составила 0,97/0,97=0,0%.

Объект-аналог № 3 имеет кухню площадью 9 кв.м, что соответствует диапазону от 7,5 до 10 кв. м, коэффициент 1. Корректировка составила 0,97/1,00=-3,0%.

***Корректировка на наличие летних помещений***

Преимущества, которые дает жилому помещению наличие летних помещений, неоспоримо. Помимо того, что наличие летних помещений увеличивает площадь жилого помещения, они еще значительно повышают ее эксплуатационные характеристики. Особенно это очевидно в домах

[29] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4095-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-04-2026-goda

старой постройки, где, как правило, не предусмотрено устройство специальных кладовых помещений или гардеробных комнат.

Корректировка на наличие летних помещений в жилом помещении определена на основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»[30], представлена в ниже.

**Таблица 40. Наличие летних помещений**



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4094-n...

Перезапустить и обновить

на Балкон, лоджию в квартире - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

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

| № | Характеристика параметра, соотношение * | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие) | 0,96 | 1,01 | **0,99** |
| 2 | Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие) | 0,94 | 0,99 | **0,97** |
| 3 | Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие) | 0,90 | 0,98 | **0,95** |
| 4 | Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,95 | **0,93** |
| 5 | Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия) | 1,00 | 1,05 | **1,02** |
| 6 | Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением | 0,99 | 1,06 | **1,02** |
| 7 | Лоджия застекленная / балкон незастекленный | 1,06 | 1,11 | **1,09** |
| 8 | Лоджия незастекленная / балкон незастекленный | 1,02 | 1,06 | **1,04** |

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: К = 1 / (п.4 * п.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то К = 1 / (п.1 * п.1)

В составе Объекта оценки нет летних помещений.

Объект-аналог № 1 включает в себя застекленная лоджия с остеклением в хорошем или новом состоянии, корректировка составила -7,4%.

Объект-аналог № 2 включает в себя незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением, корректировка составила -6,5%.

Объект-аналог № 3 включает в себя незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением, корректировка составила -6,5%.

***Корректировка на изолированность (смежность) жилых комнат квартиры***

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые планировки, корректировка не требуется.

***Корректировка на наличие лифта***

Здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, имеют лифты, корректировка не требуется.

***Корректировка на внутреннее состояние отделки***

Объекты жилой недвижимости с хорошей отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Ранее в отчете в разделе 9.6. были получены следующие значения поправок:

**Таблица 41. Корректировка на состояние отделки жилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м**

| Корректировка | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 17 532 | 34 696 | 45 962 | 40 766 |

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4094-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-04-2026-goda

| Корректировка | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Стандартный ремонт | -17 532 | 0 | 17 164 | 28 430 | 23 234 |
| Требуется косметический ремонт | -34 696 | -17 164 | 0 | 11 266 | 6 070 |
| Требуется капитальный ремонт | -45 962 | -28 430 | -11 266 | 0 | -5 196 |
| Без отделки | -40 766 | -23 234 | -6 070 | 5 196 | 0 |

Состояние отделки объекта оценки: Требуется капитальный ремонт.

Состояние отделки объекта-аналога № 1: Требуется косметический ремонт, корректировка составила: -11 266,0 руб. за кв.м.

Состояние отделки объекта-аналога № 2: Требуется косметический ремонт, корректировка составила: -11 266,0 руб. за кв.м.

Состояние отделки объекта-аналога № 3: Стандартный ремонт, корректировка составила: -28 430,0 руб. за кв.м.

***Корректировка на вид из окна***

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые видовые характеристики, корректировка не требуется.

***Корректировка на количество жилых комнат в квартире***

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно с элементом сравнения «общая площадь». Учитывая тот факт, что проведена корректировка на площадь, корректировка на количество комнат не проводилась.

***Результаты расчета рыночной стоимости***

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$ где:

D– вес;

Q– общее количество корректировок;

q –количество корректировок аналога;

p –количество аналогов.

**Таблица 42. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках применения сравнительного подхода**

| Характеристика объекта | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Цена сделки (предложения), руб. | | 17 900 000 | 14 500 000 | 17 700 000 |
| Общая площадь объекта, кв. м | 41,9 | 56 | 50 | 50,4 |
| Корректировки 1-й группы | | | | |
| Цена предложения, руб./кв. м | | 319 643 | 290 000 | 351 190 |
| Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений) | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Изменение в % | - | -6,1% | -6,1% | -6,1% |
| Скорректированная стоимость по 1-ой группе поправок, руб./кв. м | | 300 145 | 272 310 | 329 767 |
| Корректировки 2-ой группы | | | | |
| Район расположения | Текстильщики | Текстильщики | Текстильщики | Текстильщики |
| Средняя стоимость квартир в районе расположения объектов по данным https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/, руб./кв. м | 272 981 | 272 981 | 272 981 | 272 981 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 300 145 | 272 310 | 329 767 |
| Удаленность от станции метро, м. | Волжская, 1030 метров | Волжская, 1260 метров | Текстильщики, 1400 метров | Волжская, 1140 метров |
| Диапазон расстояния до станции метро | 500-1500 | 500-1500 | 500-1500 | 500-1500 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 300 145 | 272 310 | 329 767 |
| Тип многоквартирного жилого дома | Кирпичные здания | Кирпичные здания | Панельные здания | Кирпичные здания |
| Материал перекрытий | Железобетонные | Из сборного железобетона | Из сборного железобетона | Из сборного железобетона |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 5,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 300 145 | 285 926 | 329 767 |
| Общая площадь объекта, кв. м | 41,90 | 56,00 | 50,00 | 50,40 |
| Корректировка, % | | 3,5% | 2,1% | 2,2% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 310 650 | 291 930 | 337 022 |
| Этаж расположения /этажность | 1/9 | 8/9 | 9/9 | 6/8 |

| Характеристика объекта | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Поколение многоквартирного дома | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки | Массовое жилье советской постройки |
| Расположение в доме | На первом этаже | На среднем этаже | На последнем этаже | На среднем этаже |
| Коэффициент | 0,95 | 1,00 | 0,98 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -5,0% | -3,1% | -5,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 295 118 | 282 880 | 320 171 |
| Высота потолка, м | 2,5 | 2,65 | 2,65 | 2,65 |
| Диапазон высоты потолка | менее 2,7 метров | менее 2,7 метров | менее 2,7 метров | менее 2,7 метров |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 295 118 | 282 880 | 320 171 |
| Характеристика санузла | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) | Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты) |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 295 118 | 282 880 | 320 171 |
| Площадь кухни, кв. м | 5,2 | 9 | 6,5 | 9 |
| Диапазон площади кухни | от 5 до 7,5 кв. м | от 7,5 до 10 кв. м | от 5 до 7,5 кв. м | от 7,5 до 10 кв. м |
| Коэффициент | 0,97 | 1,00 | 0,97 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -3,0% | 0,0% | -3,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 286 264 | 282 880 | 310 566 |
| Наличие летних помещений | Нет летних помещений | застекленная лоджия с остеклением в хорошем или новом состоянии | незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением | незастекленная ленточная лоджия или с изношенным остеклением |
| Корректировка, % | | -7,4% | -6,5% | -6,5% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 265 080 | 264 493 | 290 379 |
| Наличие лифта | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 265 080 | 264 493 | 290 379 |

| Характеристика объекта | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Планировка комнат | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | Все жилые комнаты в квартире - изолированные |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 265 080 | 264 493 | 290 379 |
| Состояние отделки | Требуется капитальный ремонт | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт |
| Корректировка, руб. за кв.м | - | -11 266,00 | -11 266,00 | -28 430,00 |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 253 814 | 253 227 | 261 949 |
| Вид из окон | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 253 814 | 253 227 | 261 949 |
| Количество комнат в квартире | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Корректировка, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость руб./кв. м | | 253 814 | 253 227 | 261 949 |
| Весовые коэффициенты | | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 |
| Абсолютная корректировка | | 23% | 21% | 26% |
| Коэффициент вариации | 3% | | | |
| Скорректированная стоимость по 2-ой группе поправок, руб./кв. м | | 253 814 | 253 227 | 261 949 |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м (НДС не облагается) | | | | 256 300 |
| Рыночная стоимость объекта (округленно), руб. (НДС не облагается), на дату оценки | | | | 10 739 000 |

## 11.3 Учет несогласованных перепланировок жилого помещения

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технические документы БТИ. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

1. Устройство (перенос, изменение границ) совмещенного санузла, уборных и ванных комнат.
2. Устройство несущих стен.
3. Устройство проемов в перекрытиях
4. Устройство проемов в несущих стенах.
5. Изменение границ обособленных помещений в целях их объединения или разделения.
6. Заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях.
7. Изменение конструкции и (или) устройство полов в домах с деревянными перекрытиями.
8. Устройство или разборка лестниц, подиумов, ступеней, пандусов.
9. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (из материалов, создающих нагрузку более 150 кг/кв. м).
10. Устройство или разборка перегородок в домах с деревянными перекрытиями.
11. Устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш.
12. Устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.
13. Работы по перепланировке помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия.
14. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов балконов и лоджий без затрагивания архитектурного облика многоквартирного дома.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технические документы БТИ.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

1. замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
2. устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
3. переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
4. установка бытовых электроплит вместо газовых;
5. замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
6. демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;

- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

**Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В жилом помещении проведены несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки[31].**

Порядок узаконивания перепланировки квартиры в многоквартирном доме:

1. Заказать документы технического учета

Для подачи заявки на узаконивание выполненной перепланировки нужен технический паспорт объекта. Так как объект уже подвергся изменениям, и они не были согласованы, то технический паспорт будет содержать красные линии – ими обозначаются отклонения от последней утвержденной планировки.

2. Заказать техническое заключение о допустимости и безопасности работ

В обязательный пакет документов, который нужно подать в Мосжилинспекцию, входит техническое заключение о допустимости и безопасности работ. В документе содержится перечень выполненных работ, описание устройства инженерного оборудования, противопожарных мероприятий. Также в заключение включаются чертежи узлов, деталей, расчеты нагрузок, планы помещения до/после перепланировки и монтажно-демонтажных работ. На основе этих данных в заключительной части специалист делает вывод о возможности и допустимости каждого выполненного мероприятия.

3. Заказать технический план

Для получения акта о завершенной перепланировке к заявке нужно приложить актуальный технический план. Для этого кадастровые работы необходимо провести сразу по завершении ремонта. Без технического плана узаконить итоговую конфигурацию квартиры не получится. В случае положительного решения Мосжилинспекция сама передаст данные по вашей перепланировке в Росреестр для внесения изменений в ЕГРН.

4. Подать запрос на узаконивание перепланировки

Запрос направляется исключительно в электронном виде на портале mos.ru. К этому моменту у вас должен быть полный пакет документов: гражданский паспорт, выписка из ЕГРН, технический паспорт и архивный поэтажный план с экспликацией до перепланировки, техническое заключение и технический план. Также может потребоваться согласие семьи нанимателя или собственника и справка из Мосгаза (если затрагивается газовое оборудование).

5. Получить акт о завершенной перепланировке

После обработки документов и обследования объекта приемочной комиссией можно будет получать акт о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

6. Заказать актуальные документы технического учета

После узаконивания планировки стоит обновить данные, которые хранятся в МосгорБТИ, чтобы при следующем получении технического паспорта квартиры не обнаружить там красных линий – пометок, которыми обозначаются незаконные перепланировки.

**На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГБУ «МосгорБТИ»[32], Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.**

[31] Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение, раздел 14.5).
[32] Источник информации: https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=88

**Таблица 43. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки**

| Площадь обследуемого помещения м² | Стоимость технического заключения на планируемые работы | Итоговая цена за документ, руб. |
|---|---|---|
| до 50 м² | 26 230 руб | - |
| Площадь объекта более 50 м² | 26 230 руб.+ 375,15 руб.за каждый м² свыше 50 | - |
| Площадь обследуемого помещения м² | Стоимость технического заключения на выполненные работы (зависит от площади объекта) | Итоговая цена за документ, руб. |
| до 50 м² | 29 686,66 руб | - |
| Площадь объекта более 50 м² | 29 686,66 руб. + 248,06 руб. за каждый м² свыше 50 | 29 686,66 |

*Источник: данные ГБУ «МосгорБТИ»*

## Стоимость документа

Стоимость технического заключения на **планируемые** работы (зависит от площади объекта):

Площадь объекта до 50 м²:
26 230 ₽

Площадь объекта более 50 м²:
**26 230 ₽** + 375,15 ₽ за каждый м² свыше 50

Стоимость технического заключения на **выполненные** работы (зависит от площади объекта):

Площадь объекта до 50 м²:
29 686,66 ₽

Площадь объекта более 50 м²:
**29 686,66 ₽** + 248,06 ₽ за каждый м² свыше 50

**Таблица 44. Цены на перепланировку помещений**

| Источник информации | Вид работ | Объем работ | Стоимость работ за 1 ед. | Стоимость работ |
|---|---|---|---|---|
| https://art-remont.ru/prices | Демонтаж дверного блока | 1,00 | 1 520,00 | 1 520,00 |
| https://art-remont.ru/prices | Монтаж дверного блока стоимостью до 10 000р. | 1,00 | 9 065,00 | 9 065,00 |
| https://art-remont.ru/prices | Вырезка ниши в стене | 1,00 | 10 470,00 | 10 470,00 |
| https://art-remont.ru/prices | Монтаж окна | 1,00 | 7 475,00 | 7 475,00 |
| Общая стоимость работ | | 28 530,00 | | |

Источник информации: https://art-remont.ru/prices

| | | | |
|---|---|---|---|
| 417 | монтаж дверного блока стоимостью до 10 000 р. | шт | 9065 |
| 400 | демонтаж дверного блока | шт | 1520 |
| 436 | вырезка ниши в стене (в зависимости от толщины стены и материала возможна наценка) | шт | 10470 |
| 437 | монтаж окна | шт | 7475 |

**Таблица 45. Стоимость изготовления технической документации[33]**

| Наименование документа | Источник | Квартира площадью до 100 м²: | Квартира площадью свыше 100 м²: | Стоимость обследования: (потребуется, если предыдущее проводилось более 5 лет назад) | Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| Технический паспорт квартиры | https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=41 | 4 066,66 | 4066,66+ поэтажный план 8,14 ₽/м² (за каждый м² свыше 100) + экспликация 305 ₽/страница (за вторую и последующие страницы) | Квартира площадью до 100 м²: 13 216,66 ₽ Квартира площадью свыше 100 м²: 13 216,66 ₽ + 54,08 ₽ (за каждый м² свыше 100) | 4 066,66 |
| Поэтажный план с экспликацией | https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=50 | 3 782,00 | 3 782,00 | - | 3 782,00 |
| Итого, руб. с учетом НДС | | | 7 848,66 | | |

**Таблица 46. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования помещения**

| Наименование | Показатель, руб. |
|---|---|
| Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки жилого помещения, руб. с учетом НДС | 29 687 |
| Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС | 28 530 |
| Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС | 7 849 |
| Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС | 66 000 |

**Таблица 47. Рыночная стоимость с учетом перепланировки**

| Наименование | Показатель, руб. |
|---|---|
| Рыночная стоимость, руб., без учета перепланировки | 10 739 000 |
| Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС | 66 000 |
| Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб., с учетом перепланировки | 10 673 000 |
| Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб./кв.м, с учетом перепланировки | 254 726 |

[33] Источник: данные https://www.mosgorbti.ru/

# 12 Согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью согласования результатов является определение итоговой стоимости объекта на дату оценки через оценку преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж (количественных корректировок). Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.

Доходный подход. Обоснованно не применялся.

Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Результаты определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках каждого из примененных подходов приведены в таблице ниже.

**Таблица 48. Результаты расчетов, полученные в рамках использованных подходов**

| Наименование подхода | Стоимость по подходам, руб. (НДС не облагается) | Весовой коэффициент при согласовании, % |
|---|---|---|
| Затратный подход | Не применялся | 0,0% |
| Сравнительный подход | 10 673 000 | 100,0% |
| Доходный подход | Не применялся | 0,0% |

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась с помощью одного подхода – сравнительного, согласование результатов не требуется.

*Таким образом,*

Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки, расположенного по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13, Квартира 73**,**

определенная по состоянию на 01.07.2026 г., составляет (округленно):

**10 673 000 (Десять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается[34]),**

Или, условный показатель стоимости за кв.м.:

**254 726 (Двести пятьдесят четыре тысячи семьсот двадцать шесть рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается[35])**

34 НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них)

35 НДС сделка не облагается (согласно пп. 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них)

# 13 Приложения

## 13.1 Задание на оценку

| Наименование | Значение |
|---|---|
| 1. Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки: | жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73, общей площадью 41,9 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0004007:4400.<br>Оцениваемые права: право собственности.<br>Право собственности принадлежит городу Москве.<br>Обременения: нет. |
| 2. Состав объекта оценки: | согласно документам и результатам осмотра. |
| 3. Характеристики объекта оценки: | согласно прилагаемым документам. |
| 4. Ограничения оценки: | на дату подписания задания на оценку не установлены. |
| 5. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: | не установлены. |
| 6. Основание для проведения оценки: | служебное письмо от 22.06.2026 № 33-6-499278/26-(1)-0. |
| 7. Вид стоимости и предпосылки стоимости: | рыночная, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется. |
| 8. Цель оценки: | определение начальной цены аукциона и иных целей, связанных с приобретением объекта на аукционе. |
| Оценка производится в соответствии с актом, указанным в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта. | |
| 10. Дата оценки: | на дату осмотра. |
| 11. Форма составления отчета об оценке: | электронный документ. |
| 12. Специальные допущения и иные существенные допущения: | В отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала.<br>Рыночную стоимость необходимо определить с учетом перепланировки/переоборудования объекта.<br>Прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности. |
| 13. Приложения: | комплект документов. |

## 13.2 Копии документов оценщика

РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 247/2023/СП134/765-1**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 247/2023/СП134/765 от 19 сентября 2023 г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 21.11.2024 г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***ООО «Центр оценки «Аверс»*** *(ИНН 7825691464)* |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | ***199034, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ №7, ПР-КТ БОЛЬШОЙ В.О., Д. 18, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 2, ЧАСТЬ ПОМЕЩ. 48-Н, КАБИНЕТ 206*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***5 000 000 001 (Пять миллиардов один) рубль*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Согласно п. 6.2. Договора* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «31» декабря 2024 г. по «31» декабря 2026 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:*<br>*- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;*<br>*- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:*<br>*- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;*<br>*- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*<br>*Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.*<br>*Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:*<br>*1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.*<br>*2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.*<br>*3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.*<br>*4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.*<br>*5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.* |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | *Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.*<br>*Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.* |

***Страховщик:***
***ПАО СК «Росгосстрах»***
*Начальник Управления развития региональных продаж Блока корпоративного страхования*

*(Фролов А.Ю.)*
*(подпись)* М.П.
*«21» ноября 2024г.*

***Страхователь:***
***ООО «Центр оценки «Аверс»***
*Генеральный директор*

*(Кадушкин И.Б.)*
*(подпись)* М.П.

РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 1303/2026/СП134/765
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1303/2026/СП134/765 от 24.04.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | ***Биричев Михаил Анатольевич*** *(ИНН 511500606200)* |
| **ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:** | ***100 000 000 (Сто миллионов) рублей*** |
| **ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:** | *Не установлен* |
| **ФРАНШИЗА, РУБ.:** | *Не установлена* |
| **ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | *Единовременно, безналичным платежом* |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** | ***с «07» июня 2026 г. по «06» июня 2027 г.*** |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | *Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.* |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.*<br>*Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.*<br>*Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.*<br>*Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:*<br>*1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.*<br>*2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.*<br>*3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.*<br>*4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.*<br>*5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.* |
| **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | *Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.*<br>*Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.* |

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

*(Комарницкая М.И.)*

*м.п.*
*«24» апреля 2026 г.*

***Страхователь:***
***Биричев Михаил Анатольевич***

*(Биричев М.А.)*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037126-1 « 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Биричеву Михаилу Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » мая 2027 г.


022854 - КА1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Реестровый № 0430 от 19.04.2011**

БИРИЧЕВ

Михаил Анатольевич

ИНН: 511500606200

ИНН/Паспортные данные

**является полномочным членом**
**Некоммерческого партнерства**
**Саморегулируемой организации оценщиков**
**«Сообщество профессионалов оценки»**
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП СРОО «СПО»

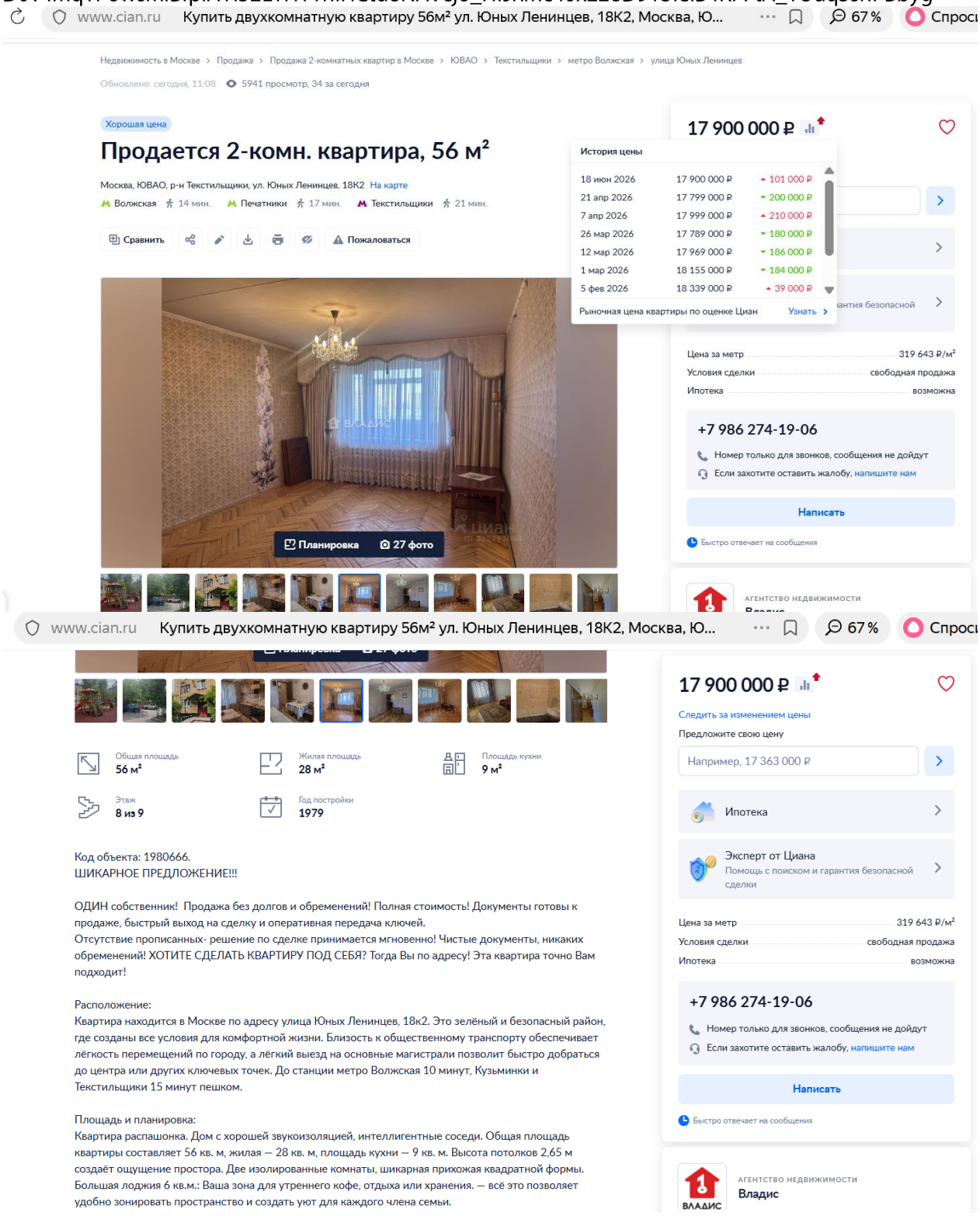
Председатель
Совета Партнерства — В.В.Жуковский

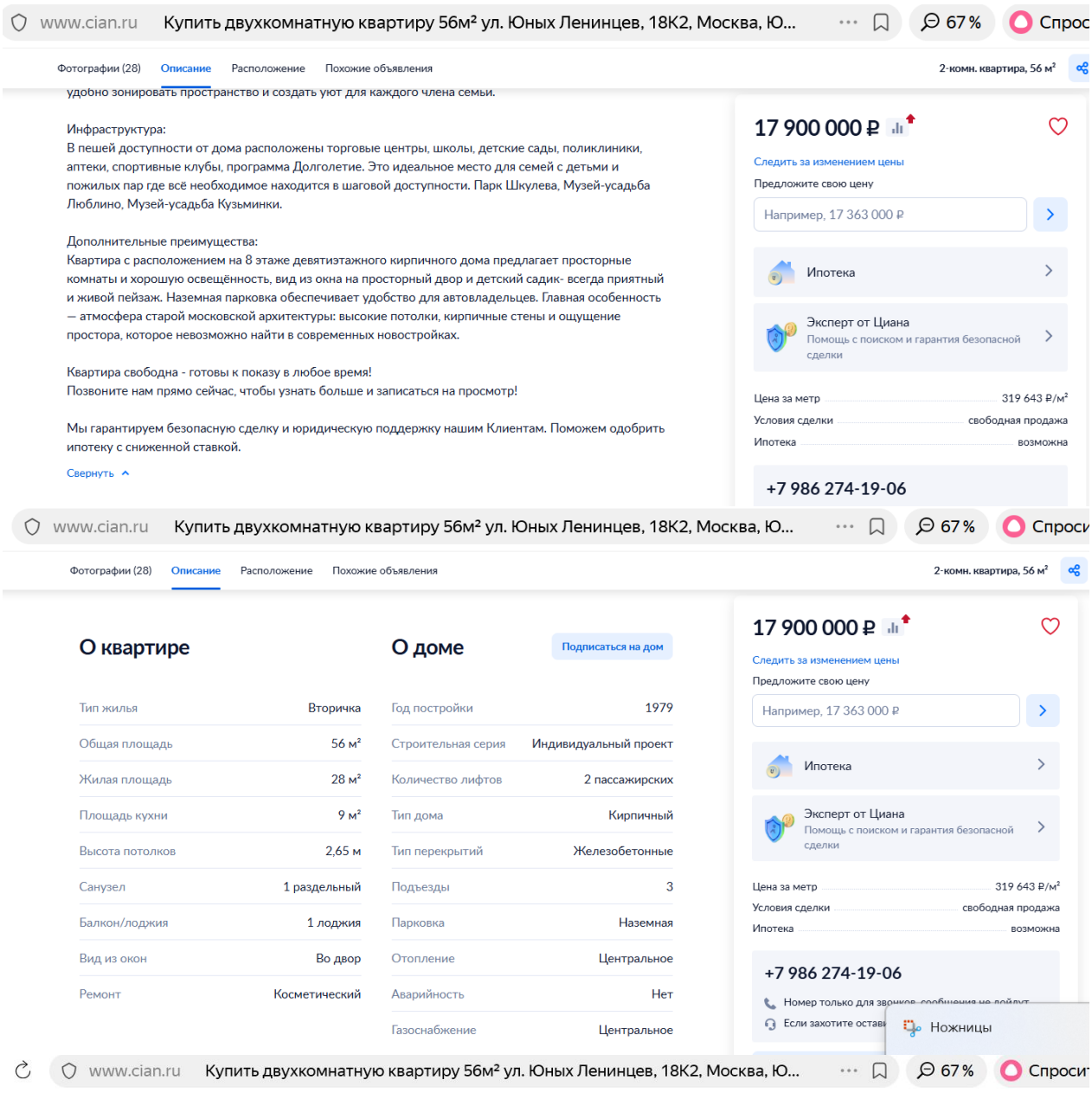
Директор — Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

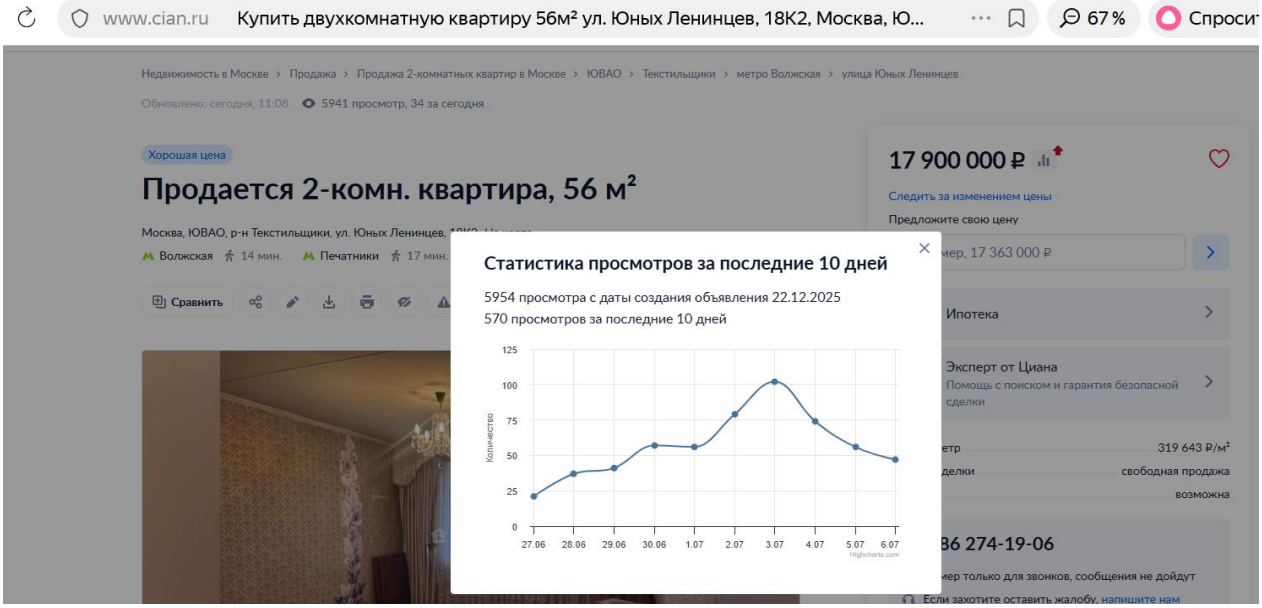
## 13.3 Рыночные данные об объектах-аналогах

Объект аналог № 1
https://www.cian.ru/sale/flat/325253004/?mlSearchSessionGuid=c4ab35d3c1c0380ebad4ceeb5b0be7c5&context=4.IztErqcyMP0.P5c103P8RRFwikLijhtKp-D0v4MqTPowsMlBfpIAYl32LTHYTniHCtd8NAVcjo_HfJRMc40x228D9Y5ielB4KF7tA_1Uuq3shPBbyg




www.cian.ru
Купить двухкомнатную квартиру 56м² ул. Юных Ленинцев, 18К2, Москва, Ю...
67 %
Спрос
Фотографии (28)
Описание
Расположение
Похожие объявления
2-комн. квартира, 56 м²
удобно зонировать пространство и создать уют для каждого члена семьи.
Инфраструктура:
В пешей доступности от дома расположены торговые центры, школы, детские сады, поликлиники, аптеки, спортивные клубы, программа Долголетие. Это идеальное место для семей с детьми и пожилых пар где всё необходимое находится в шаговой доступности. Парк Шкулева, Музей-усадьба Люблино, Музей-усадьба Кузьминки.
Дополнительные преимущества:
Квартира с расположением на 8 этаже девятиэтажного кирпичного дома предлагает просторные комнаты и хорошую освещённость, вид из окна на просторный двор и детский садик- всегда приятный и живой пейзаж. Наземная парковка обеспечивает удобство для автовладельцев. Главная особенность — атмосфера старой московской архитектуры: высокие потолки, кирпичные стены и ощущение простора, которое невозможно найти в современных новостройках.
Квартира свободна - готовы к показу в любое время!
Позвоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!
Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим Клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой.
Свернуть
17 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 17 363 000 ₽
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за метр 319 643 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
+7 986 274-19-06


www.cian.ru
Купить двухкомнатную квартиру 56м² ул. Юных Ленинцев, 18К2, Москва, Ю...
67 %
Фотографии (28)
Описание
Расположение
Похожие объявления
2-комн. квартира, 56 м²
О квартире
Тип жилья Вторичка
Общая площадь 56 м²
Жилая площадь 28 м²
Площадь кухни 9 м²
Высота потолков 2,65 м
Санузел 1 раздельный
Балкон/лоджия 1 лоджия
Вид из окон Во двор
Ремонт Косметический
О доме
Подписаться на дом
Год постройки 1979
Строительная серия Индивидуальный проект
Количество лифтов 2 пассажирских
Тип дома Кирпичный
Тип перекрытий Железобетонные
Подъезды 3
Парковка Наземная
Отопление Центральное
Аварийность Нет
Газоснабжение Центральное
17 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 17 363 000 ₽
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за метр 319 643 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
+7 986 274-19-06
Ножницы


www.cian.ru
Купить двухкомнатную квартиру 56м² ул. Юных Ленинцев, 18К2, Москва, Ю...
67 %
Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮВАО › Текстильщики › метро Волжская › улица Юных Ленинцев
Обновлено: сегодня, 11:08
5941 просмотр, 34 за сегодня
Хорошая цена
Продается 2-комн. квартира, 56 м²
Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев,
Волжская 14 мин.
Печатники 17 мин.
Сравнить
Статистика просмотров за последние 10 дней
5954 просмотра с даты создания объявления 22.12.2025
570 просмотров за последние 10 дней
Количество
125
100
75
50
25
0
27.06
28.06
29.06
30.06
1.07
2.07
3.07
4.07
5.07
6.07
17 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
319 643 ₽/м²
свободная продажа
возможна
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

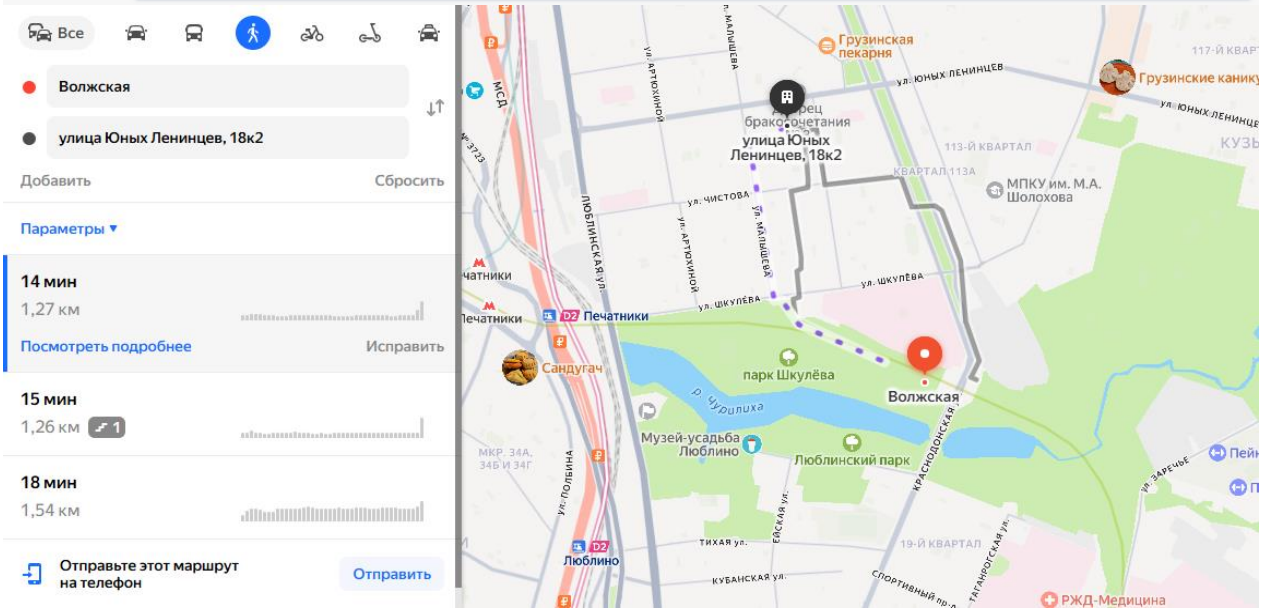
flatinfo.ru Дом по адресу улица Юных Ленинцев дом 18 корпус 2 в Москве. Все о доме.

Как доехать | Стоимость квартир | Аренда квартир

## Дом по адресу улица Юных Ленинцев дом 18 корпус 2 в Москве. Все о доме.

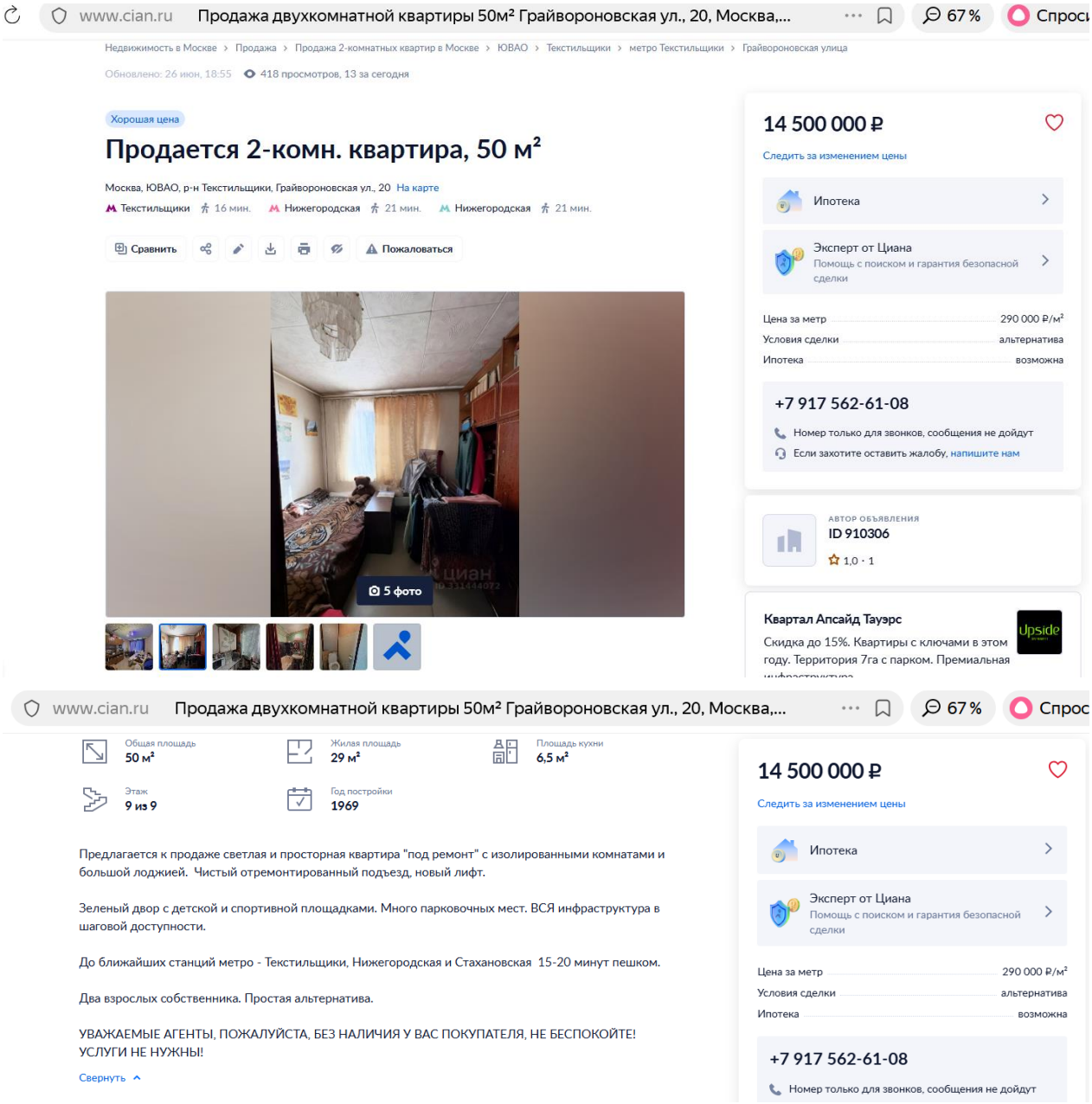
| | | | |
|---|---|---|---|
| Нас. пункт | Москва | Почтовый индекс | 109263 |
| Округ | Юго-Восточный | Гео-координаты | 55.69932 / 37.74508 |
| Район | Текстильщики | Типовая серия | индивидуальный проект |
| Общая площадь | 4821 | Год постройки | 1979 |

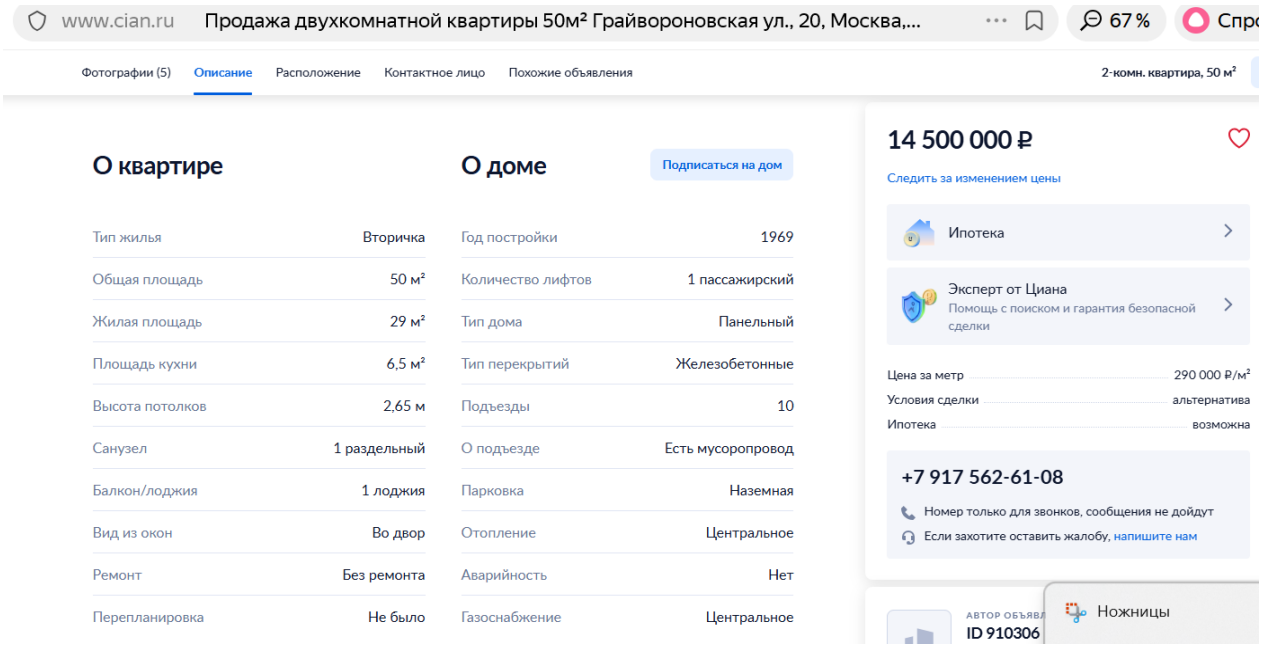
| | | | |
|---|---|---|---|
| Жилая площадь | 4777 м² | Высота потолков | 265 см. |
| Нежилая площадь | 44 м² | Подъездов | 3 |
| Перекрытия | железобетонные | Пассажирских лифтов в подъезде | 1 |
| Каркас | Кирпичный | Больших лифтов в подъезде | 1 |
| Стены | Кирпичные | Подключение газа в квартирах | Есть |
| Фундамент | Ленточный | Мусоропровод | Есть |
| Износ дома | 20.1% | Управляющая компания | ГБУ г.Москвы "Жилищник района "Текстильщики" |
| Назначение | Жилой дом | Состояние | Исправный |
| Тип дома | Многоквартирный дом | Средства на капремонт | На счете оператора |
| Категория | муниципальный | Кадастровый номер дома | 77:04:0004007:1106 |
| Квартир | 96 | Код ФИАС | 698BFC61-9312-422D-BEF8-A5B031A27BA3 |
| Нежилых помещений | 5 | Код адреса КЛАДР | 77000000000001000 |
| Проживает | 186 человек | Код адреса UNOM | 30268 |
| Этажей всего | 9 | Отключение горячей воды | с 25.05.2026 по 04.06.2026 |
| Подвальных этажей | 1 | | |

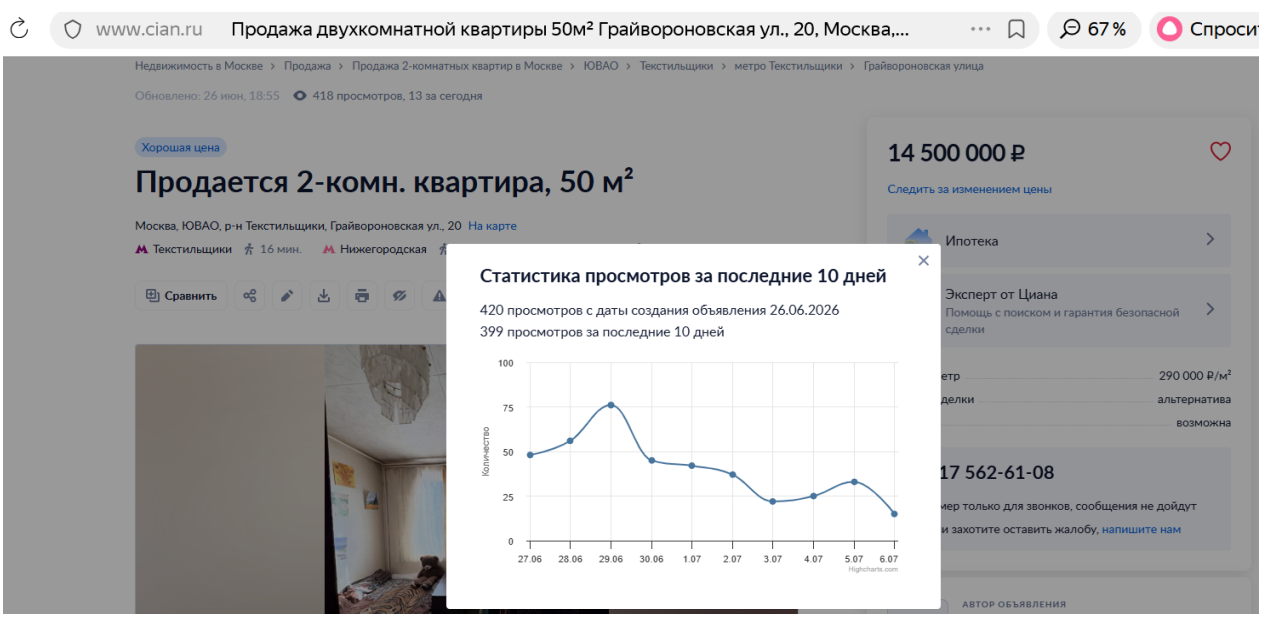


Объект аналог № 2

https://www.cian.ru/sale/flat/331444072/?mlSearchSessionGuid=e214224a541491b6740b45a46b5d70dd&context=4.PrIGs6_fx4w._VMjemv9hGXYw-DVBYAkmr5li-YSzkd4g2WCi6z6XXowhB7VNIkKFbDjzJatrfmqylHFwR6g-Ipx5yC2XMrNN5TFt3C-g2vTMsMg-g




www.cian.ru
Продажа двухкомнатной квартиры 50м² Грайвороновская ул., 20, Москва,...
67 %
Фотографии (5)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
2-комн. квартира, 50 м²
О квартире
Тип жилья Вторичка
Общая площадь 50 м²
Жилая площадь 29 м²
Площадь кухни 6,5 м²
Высота потолков 2,65 м
Санузел 1 раздельный
Балкон/лоджия 1 лоджия
Вид из окон Во двор
Ремонт Без ремонта
Перепланировка Не было
О доме
Подписаться на дом
Год постройки 1969
Количество лифтов 1 пассажирский
Тип дома Панельный
Тип перекрытий Железобетонные
Подъезды 10
О подъезде Есть мусоропровод
Парковка Наземная
Отопление Центральное
Аварийность Нет
Газоснабжение Центральное
14 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за метр 290 000 ₽/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна
+7 917 562-61-08
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
ID 910306
Ножницы


www.cian.ru
Продажа двухкомнатной квартиры 50м² Грайвороновская ул., 20, Москва,...
67 %
Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮВАО › Текстильщики › метро Текстильщики › Грайвороновская улица
Обновлено: 26 июн, 18:55
418 просмотров, 13 за сегодня
Хорошая цена
Продается 2-комн. квартира, 50 м²
Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 20 На карте
Текстильщики 16 мин.
Нижегородская
Сравнить
Статистика просмотров за последние 10 дней
420 просмотров с даты создания объявления 26.06.2026
399 просмотров за последние 10 дней
Количество
100
75
50
25
0
27.06
28.06
29.06
30.06
1.07
2.07
3.07
4.07
5.07
6.07
14 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
290 000 ₽/м²
альтернатива
возможна
17 562-61-08
мер только для звонков, сообщения не дойдут
и захотите оставить жалобу, напишите нам
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

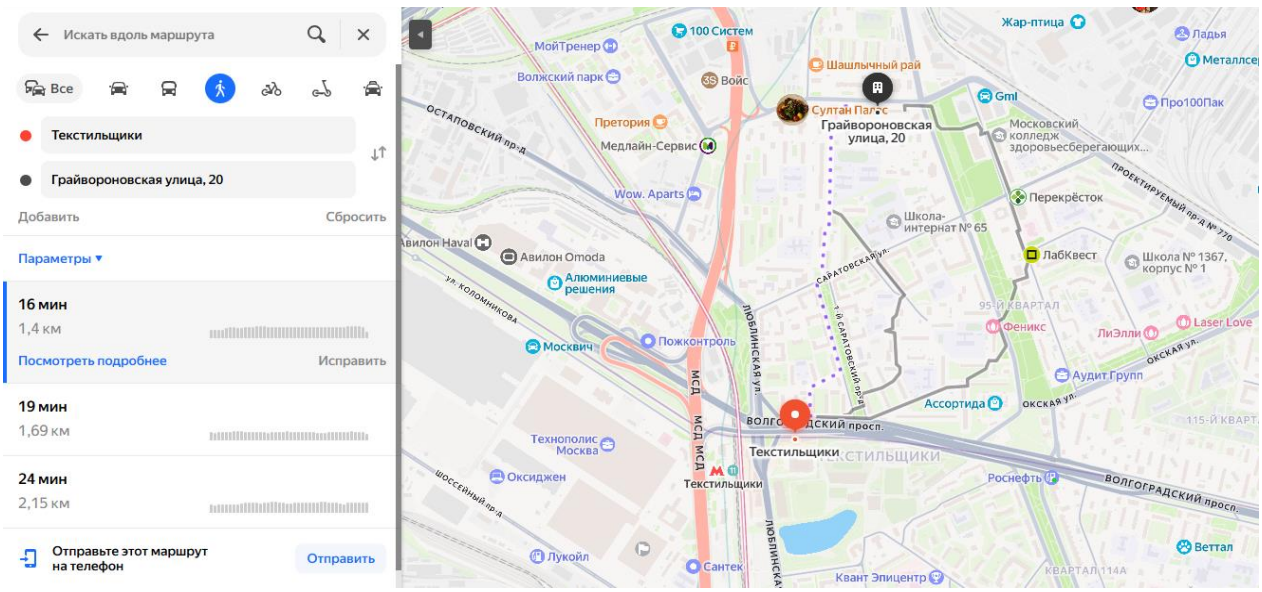
flatinfo.ru Дом по адресу Грайвороновская улица дом 20 в Москве. Все о доме.

Как доехать | Стоимость квартир | Аренда квартир

## Дом по адресу Грайвороновская улица дом 20 в Москве. Все о доме.

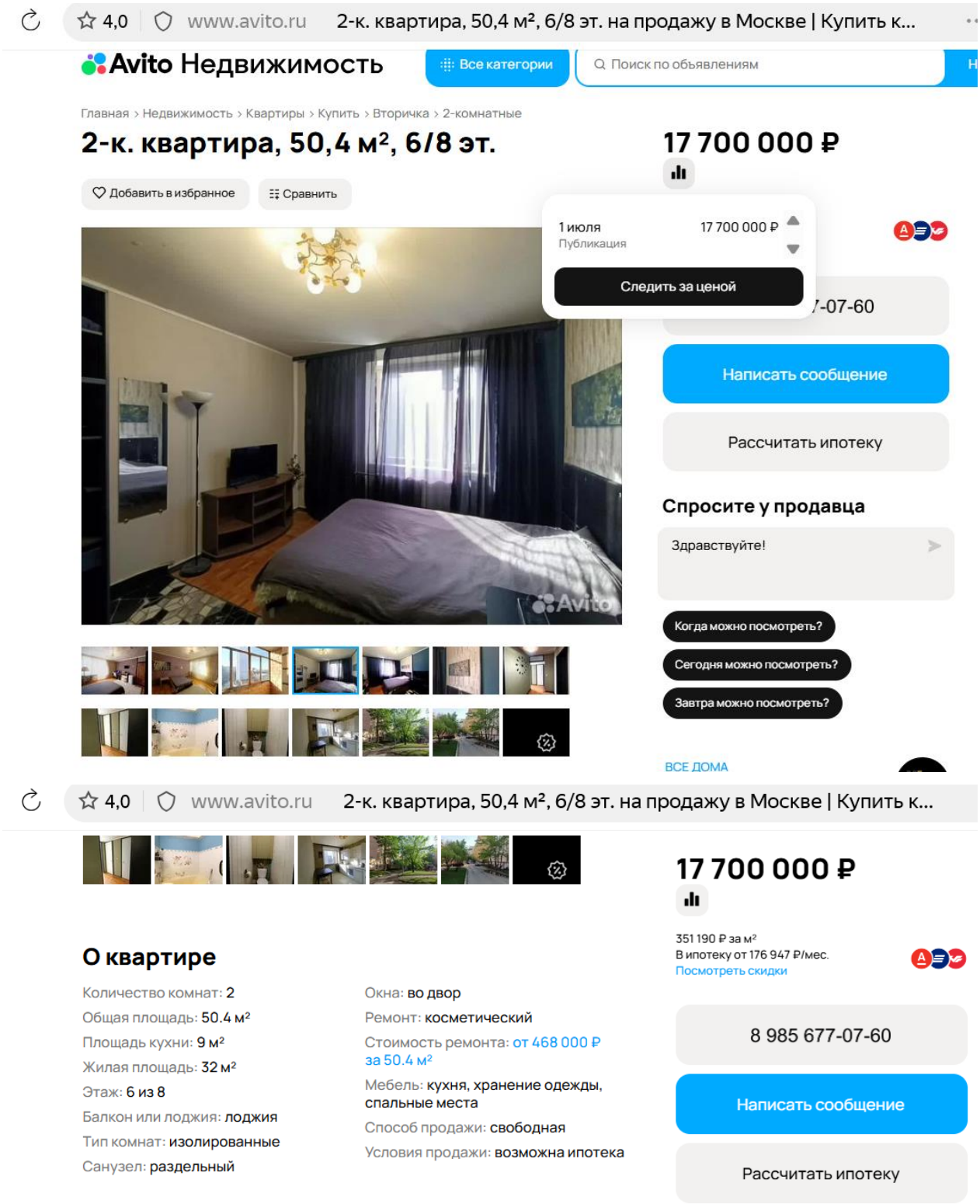
| | | | |
|---|---|---|---|
| Нас. пункт | Москва | Почтовый индекс | 109518 |
| Округ | Юго-Восточный | Гео-координаты | 55.71980 / 37.73676 |
| Район | Текстильщики | Типовая серия | II-57 |
| Общая площадь | 18565 | Год постройки | 1969 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Жилая площадь | 18542 м² | Подвальных этажей | 1 |
| Нежилая площадь | 25 м² | Высота потолков | 264 см. |
| Перекрытия | железобетонные | Подъездов | 10 |
| Каркас | Панельный | Пассажирских лифтов в подъезде | 1 |
| Стены | Крупнопанельные | Подключение газа в квартирах | Есть |
| Фундамент | Ленточный | Мусоропровод | Есть |
| Износ дома | 35.7% | Управляющая компания | ГБУ г.Москвы "Жилищник района "Текстильщики" |
| Назначение | Жилой дом | Состояние | Исправный |
| Тип дома | Многоквартирный дом | Средства на капремонт | На счете оператора |
| Категория | муниципальный | Кадастровый номер дома | 77:04:0002005:1041 |
| Квартир | 358 | Код ФИАС | 99097109-625C-4EFF-B9EA-2FC4E36B021A |
| Нежилых помещений | 10 | Код адреса КЛАДР | 77000000000026800 |
| Проживает | 1017 человек | Код адреса UNOM | 5964 |
| Этажей всего | 9 | Отключение горячей воды | с 13.05.2026 по 23.05.2026 |



Объект аналог № 3

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_504_m_68_et._8257049386?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZTNPak1iOHRFaThQdXpXIjt9CaTLFj8AAAA

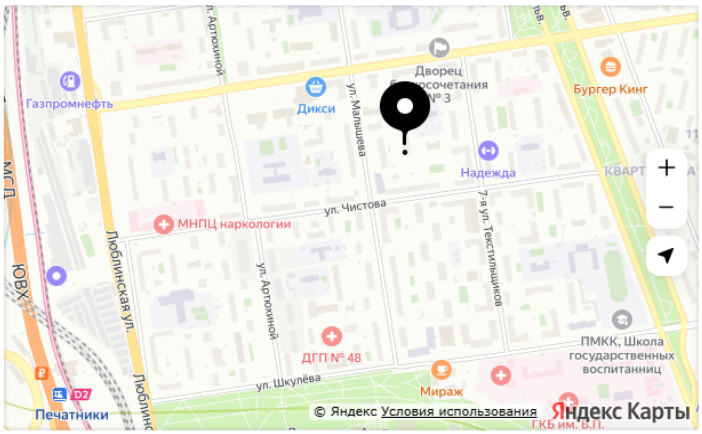


## Расположение

Москва, ул. Малышева, 13к2

Волжская 11–15 мин. Печатники 16–20 мин.

Текстильщики 16–20 мин. Скрыть карту




## Описание

ПРОСТОРНАЯ 2х-КОМНАТНАЯ СВЕТЛАЯ КВАРТИРА в спокойном, тихом районе близко от метро. Общая площадь 50,4 кв м.

Один взрослый собственник, без перепланировок, подходит под ипотеку.

Изолированные комнаты, косметический ремонт.

Просторная кухня, санузел раздельный, балкон остекленный.

Кирпичный дом, 1978 г. постройки — тепло, тихо, надежно.

Один лифт, мусоропровод, пандус, чистый подъезд.

**17 700 000 ₽**

351 190 ₽ за м²
В ипотеку от 176 947 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 985 677-07-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВСЕ ДОМА
Агентство
На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

4,0 | www.avito.ru 2-к. квартира, 50,4 м², 6/8 эт. на продажу в Москве | Купить к...

Просторная кухня, санузел раздельный, балкон остекленный.

Кирпичный дом, 1978 г. постройки — тепло, тихо, надежно.

Один лифт, мусоропровод, пандус, чистый подъезд.

ПРО РАЙОН: Квартира находится в районе с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Всё необходимое — в пешей доступности: Супермаркеты, школы и детские сады, поликлиники и т.д. Во дворе дома есть детская площадка, а также открытая парковка для автомобилей

Метро в шаговой доступности: м. Волжская — всего в 12 минутах пешком. м. Печатники — около 16 минут пешком. Регулярный общественный транспорт до метро.

Обе станции находятся на удобных для жизни ветках метро, что делает поездки по городу комфортными и быстрыми.

Один взрослый собственник. Собственность более 5-ти лет

**17 700 000 ₽**

351 190 ₽ за м²
В ипотеку от 176 947 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 985 677-07-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

## О доме

1 отзыв

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1975
Этажей в доме: 8
Пассажирский лифт: 1

В доме: мусоропровод, газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

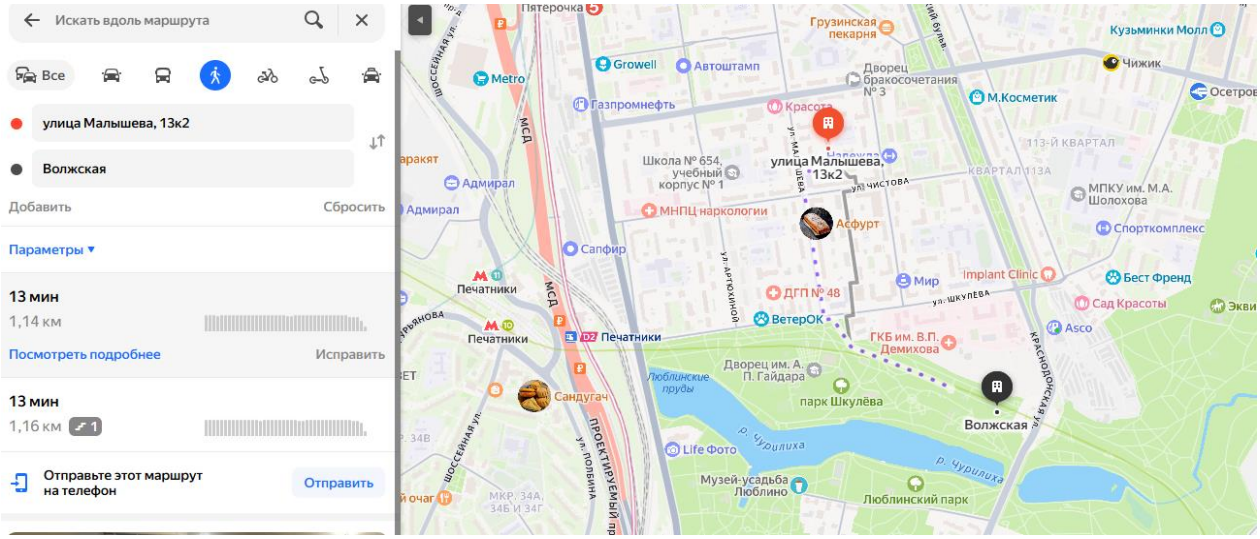
flatinfo.ru Дом по адресу улица Малышева дом 13 корпус 2 в Москве. Все о доме.

Как доехать | Стоимость квартир | Аренда квартир

## Дом по адресу улица Малышева дом 13 корпус 2 в Москве. Все о доме.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Нас. пункт | Москва | Почтовый индекс | 109263 |
| Округ | Юго-Восточный | Гео-координаты | 55.69851 / 37.74460 |
| Район | Текстильщики | Типовая серия | индивидуальный проект |
| Общая площадь | 6831 | Год постройки | 1975 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Жилая площадь | 6369 м² | Подвальных этажей | 1 |
| Нежилая площадь | 463 м² | Высота потолков | 255 см. |
| Перекрытия | железобетонные | Подъездов | 3 |
| Каркас | Кирпичный | Пассажирских лифтов в подъезде | 1 |
| Стены | Кирпичные | Подключение газа в квартирах | Есть |
| Фундамент | Ленточный | Мусоропровод | Есть |
| Износ дома | 35.8% | Управляющая компания | ГБУ г.Москвы "Жилищник района "Текстильщики" |
| Назначение | Жилой дом | Состояние | Исправный |
| Тип дома | Многоквартирный дом | Средства на капремонт | На счете оператора |
| Категория | федеральный | Кадастровый номер дома | 77:04:0004007:1066 |
| Квартир | 137 | Код ФИАС | 5D55886E-2EA7-4972-9AB9-46FB1DDFDA0F |
| Нежилых помещений | 8 | Код адреса КЛАДР | 77000000000019400 |
| Проживает | 245 человек | Код адреса UNOM | 13773 |
| Этажей всего | 8 | Отключение горячей воды | с 25.05.2026 по 04.06.2026 |



## 13.4 Информация, использованная для расчета

*Информация, использованная для расчета*

*Корректировка на торг*

Таблица 532. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 3,2% | 8,8% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 6,1% | 3,7% | 8,6% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,4% | 2,3% | 6,5% |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,5% | 2,2% | 6,9% |

*Корректировка на месторасположение*

Таблица 79. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

| Расстояние до ближайшей остановки, м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <125 | от 125 до 250 | от 250 до 500 | от 500 до 1500 | >1500 |
| объект оценки | <125 | **1,00** | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,19 |
| | от 125 до 250 | 0,95 | **1,00** | 1,04 | 1,08 | 1,13 |
| | от 250 до 500 | 0,91 | 0,96 | **1,00** | 1,04 | 1,09 |
| | от 500 до 1500 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | **1,00** | 1,04 |
| | >1500 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | **1,00** |

*Корректировка на количество жилых комнат в квартире*

Таблица 208. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| **1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки** | | | |
| Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,93 | 0,88 | 0,98 |
| Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,86 | 0,81 | 0,92 |
| **3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности** | | | |
| Отношение удельной цены двухкомнатной-трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,91 | 0,86 | 0,96 |
| Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры | 0,88 | 0,83 | 0,93 |

*Корректировка на общую площадь*

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-n...

## на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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 торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{-0,12}$$

*Корректировка на этаж расположения*

Таблица 249. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,98 | 0,96 | 1,00 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,95 | 0,91 | 0,99 |
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,97 | 0,94 | 0,99 |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,88 | 0,84 | 0,92 |

ООО «Центр оценки «Аверс»

*Корректировка на материал стен и перекрытия, тип многоквартирного дома*

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4078-n...

## на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

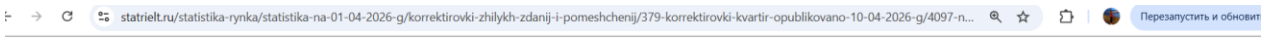
Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

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

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

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| Кирпичные, каменные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные | | | **1,00** |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные | 1,02 | 1,04 | **1,03** |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 0,98 | **0,95** |
| Смешанного типа здания | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,90 | 0,95 | **0,92** |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,54 | 0,63 | **0,58** |

*Корректировка на тип санузла*



## на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

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

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты) | | | **1,00** |
| 2 | Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении) | 0,97 | 0,99 | **0,98** |
| 3 | Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) * | 1,01 | 1,04 | **1,02** |
| 4 | Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры") | 0,88 | 0,93 | **0,91** |

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

*Корректировка на площадь кухни*



## на Площадь кухни квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

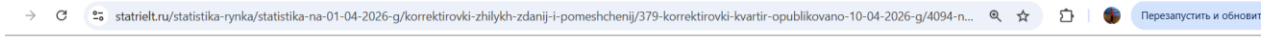
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон),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

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

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Площадь кухни до 5 кв.м. | 0,92 | 0,99 | **0,96** |
| 2 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м. | 0,94 | 1,00 | **0,97** |
| 3 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м. | | | **1,00** |
| 4 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м. | 1,00 | 1,04 | **1,02** |
| 5 | Площадь кухни от 13 кв.м. и более | 1,02 | 1,04 | **1,03** |

Примечание:
* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,
**- Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

*Корректировка на наличие летних помещений*



## на Балкон, лоджию в квартире - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

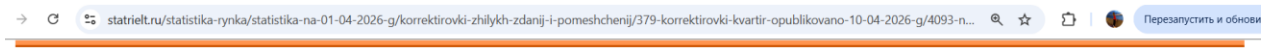
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел,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

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

| № | Характеристика параметра, соотношение * | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие) | 0,96 | 1,01 | **0,99** |
| 2 | Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие) | 0,94 | 0,99 | **0,97** |
| 3 | Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие) | 0,90 | 0,98 | **0,95** |
| 4 | Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,95 | **0,93** |
| 5 | Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия) | 1,00 | 1,05 | **1,02** |
| 6 | Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением | 0,99 | 1,06 | **1,02** |
| 7 | Лоджия застекленная / балкон незастекленный | 1,06 | 1,11 | **1,09** |
| 8 | Лоджия незастекленная / балкон незастекленный | 1,02 | 1,06 | **1,04** |

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: К = 1 / (п.4 * п.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то К = 1 / (п.1 * п.1)

*Корректировка на изолированность (смежность) жилых комнат квартиры*




## на Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры - на 01.04.2026 года

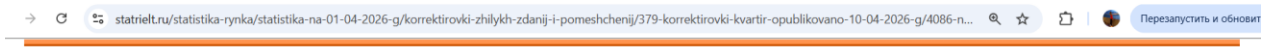
Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Изолированность (смежность) жилых комнат.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

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

| № | Характеристика параметра | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Все жилые комнаты в квартире - изолированные | | | **1,0** |
| 2 | В квартире имеются проходные (смежные) жилые комнаты | 0,97 | 0,99 | **0,98** |

*Корректировка на наличие лифта*




## на Лифт, Мусоропровод - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Параметр, соотношение | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Лифт (отсутствие/наличие) | 0,95 | 1,00 | **0,97** |
| 2 | Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие) | 1,00 | 1,02 | **1,01** |

*Корректировка на вид из окон квартиры*




## на Вид из окон квартиры - на 01.04.2026 года

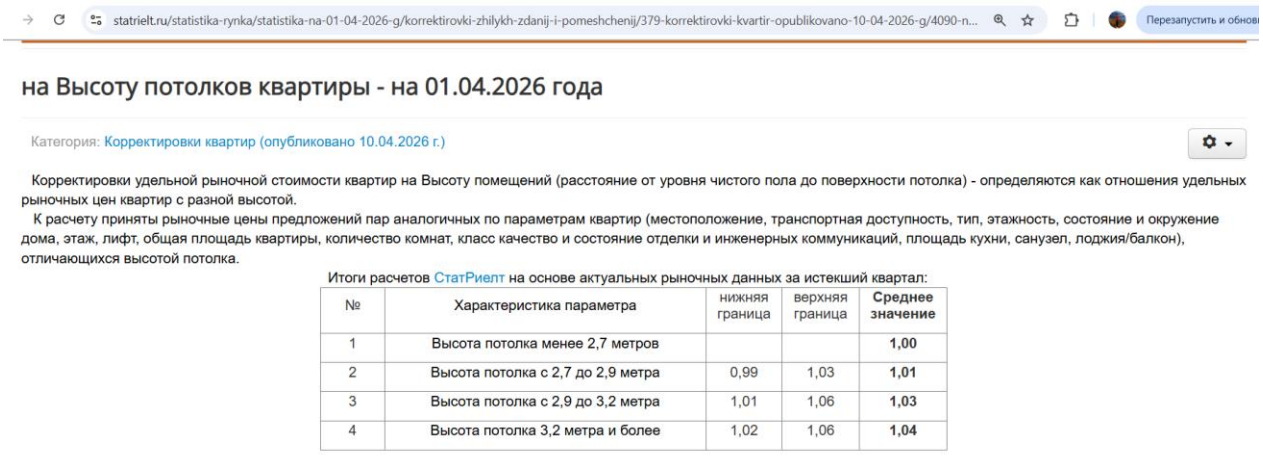
Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа | | | **1,00** |
| 2 | Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу | 0,93 | 0,98 | **0,96** |
| 3 | Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") | 1,03 | 1,07 | **1,05** |

*Корректировка на высоту потолка*



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4090-n...

## на Высоту потолков квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

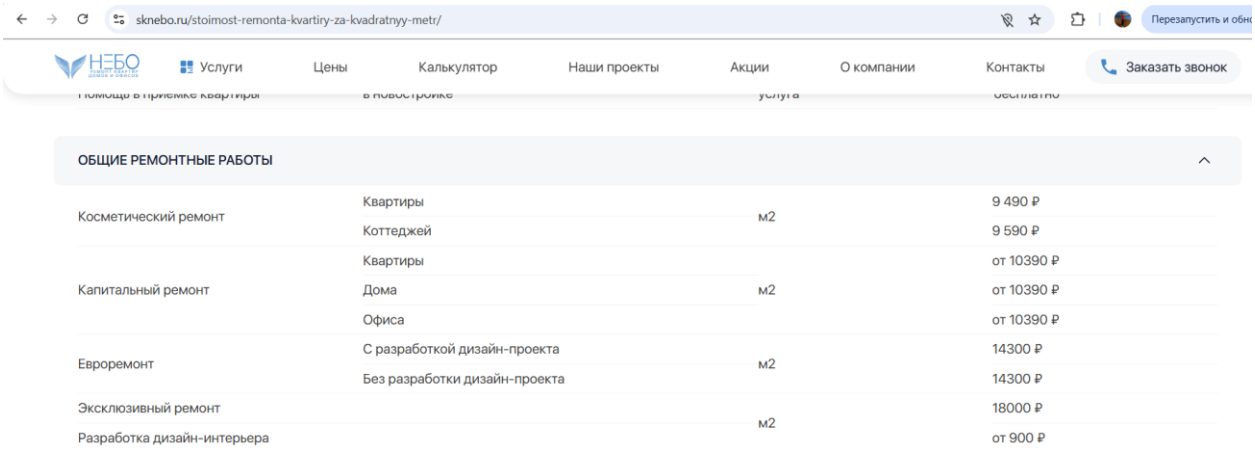
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни,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

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

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Высота потолка менее 2,7 метров | | | **1,00** |
| 2 | Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра | 0,99 | 1,03 | **1,01** |
| 3 | Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра | 1,01 | 1,06 | **1,03** |
| 4 | Высота потолка 3,2 метра и более | 1,02 | 1,06 | **1,04** |

*Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки*

*https://sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/*



sknebo.ru/stoimost-remonta-kvartiry-za-kvadratnyy-metr/

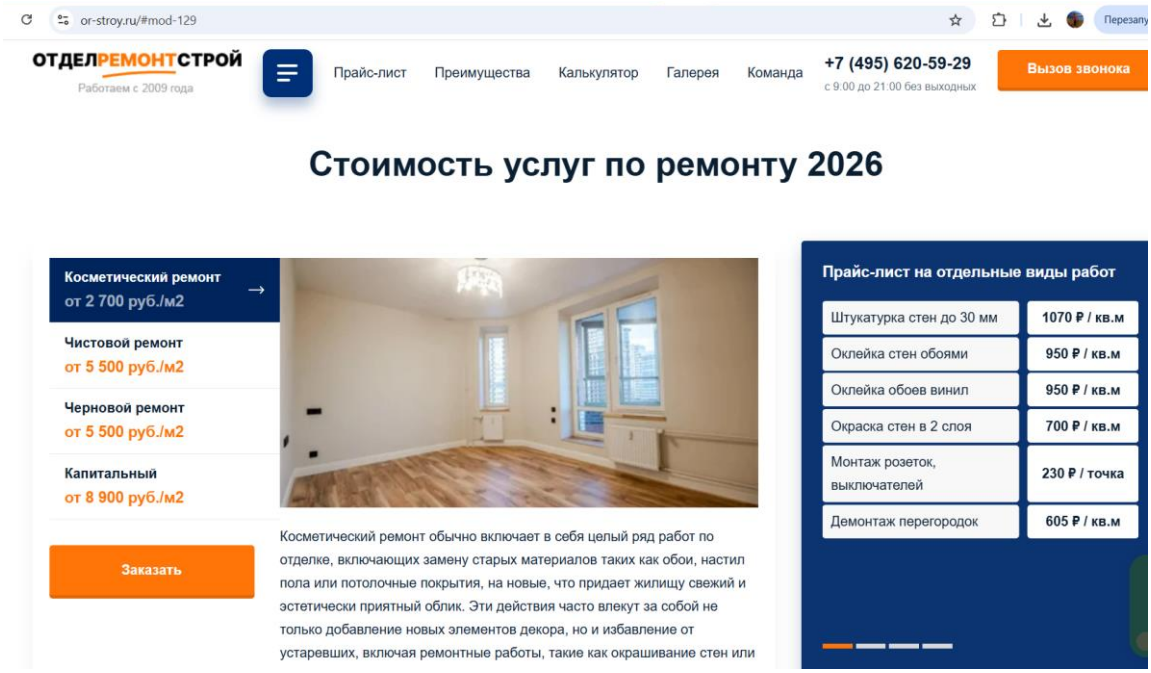
НЕБО

Услуги | Цены | Калькулятор | Наши проекты | Акции | О компании | Контакты | Заказать звонок

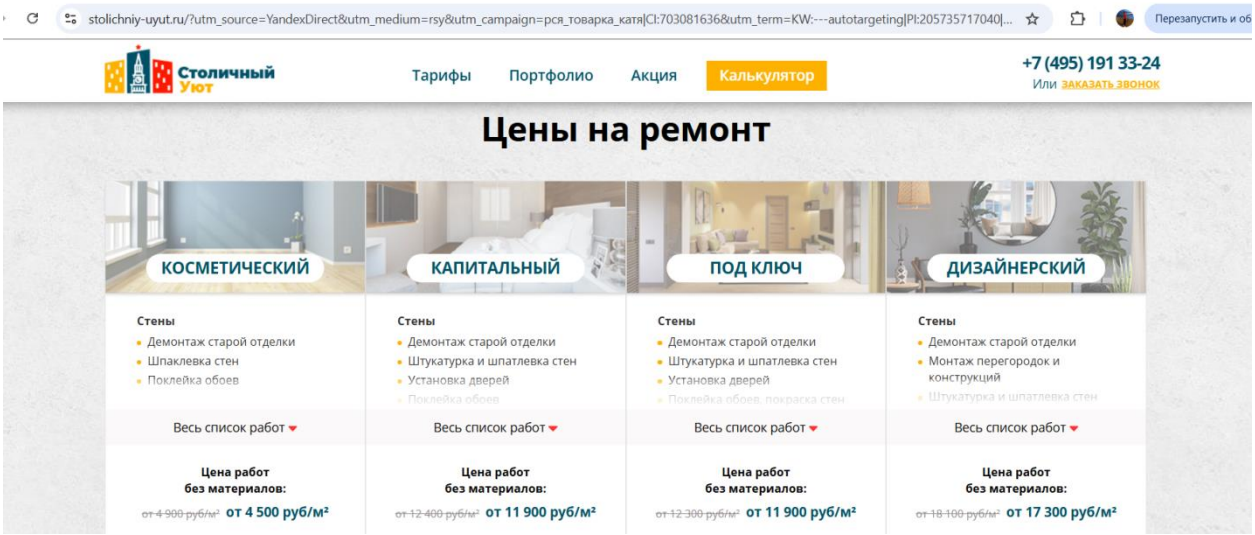
**ОБЩИЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Косметический ремонт | Квартиры | м2 | 9 490 ₽ |
| | Коттеджей | | 9 590 ₽ |
| Капитальный ремонт | Квартиры | м2 | от 10390 ₽ |
| | Дома | | от 10390 ₽ |
| | Офиса | | от 10390 ₽ |
| Евроремонт | С разработкой дизайн-проекта | м2 | 14300 ₽ |
| | Без разработки дизайн-проекта | | 14300 ₽ |
| Эксклюзивный ремонт | | м2 | 18000 ₽ |
| Разработка дизайн-интерьера | | | от 900 ₽ |

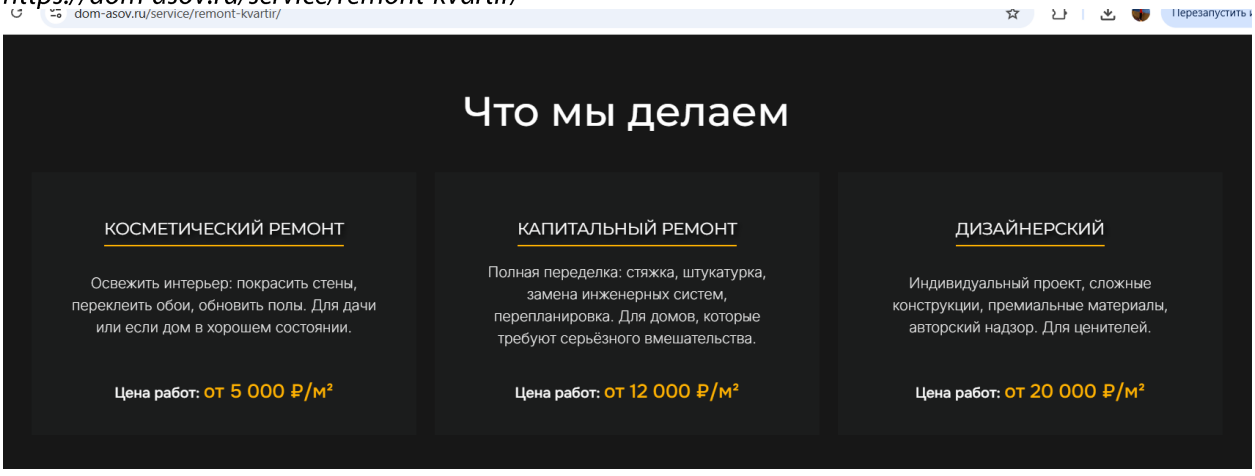
*https://www.or-stroy.ru/#mod-129*




*https://stolichniy-uyut.ru/*




*https://dom-asov.ru/service/remont-kvartir/*



*https://24rightway.ru/price/*



ДИЗАЙНЕРСКИЙ

Разрабатываем индивидуальный дизайн-проект и полностью реализуем его – от черновых работ до установки мебели, освещения и декора.

В результате вы получаете стильный, продуманный до мелочей интерьер, полностью готовый к жизни – без стресса и переделок.

от 20 000 руб/м2



КОСМЕТИЧЕСКИЙ

Обновляем интерьер без сложных работ: покраска, обои, замена напольных покрытий и аккуратная отделка.

Быстрый способ освежить пространство и придать ему современный вид.

от 7 000 руб/м2

ПОЛУЧИТЬ РАСЧЕТ СВОЕГО РЕМОНТА →



КАПИТАЛЬНЫЙ

Включает

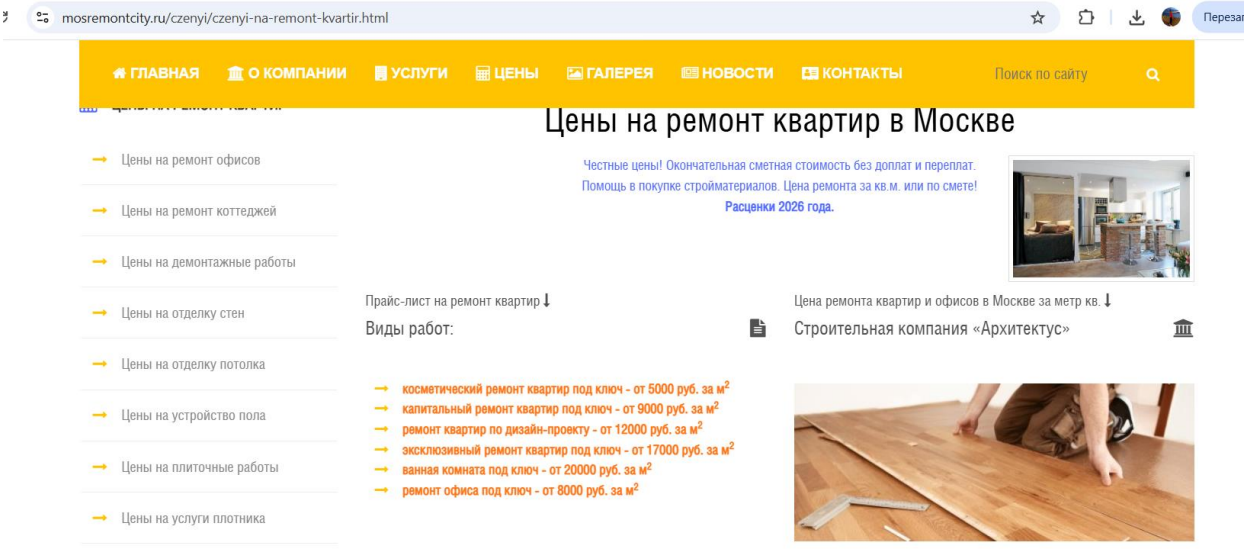
- полную замену инженерных коммуникаций,
- перепланировку при необходимости,
- восстановление и выравнивание стен, полов и потолков,
- обновление всех отделочных и конструктивных элементов

Комплексный подход позволяет создать современное, безопасное и полностью обновлённое пространство, готовое к комфортной жизни.

от 17 000 руб/м2

ПОЛУЧИТЬ РАСЧЕТ СВОЕГО РЕМОНТА →

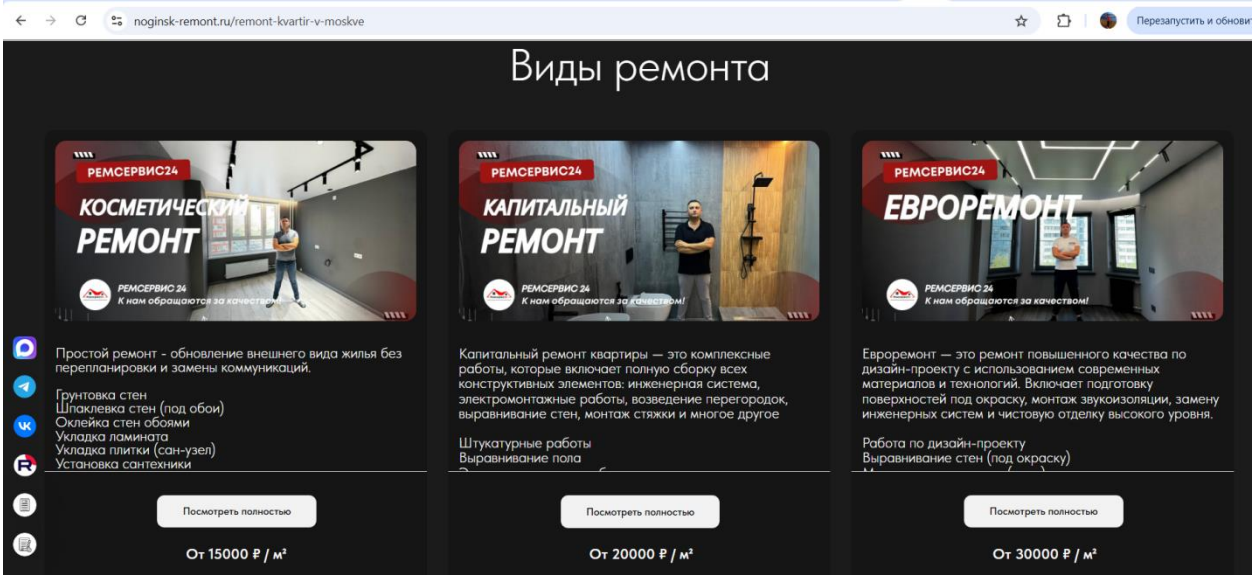
*https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-kvartir.html*



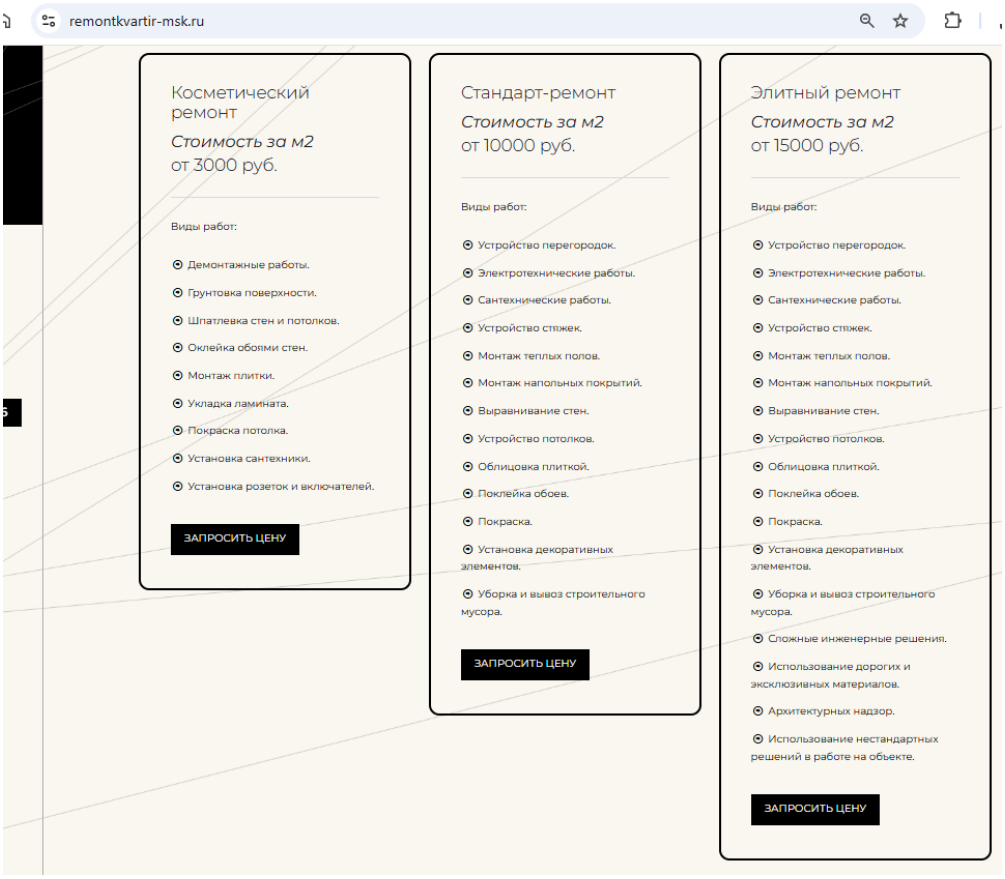
*https://c-b-c.ru/remont-kvartir/remont-pod-kljuch/elitnyj-remont/*




*https://noginsk-remont.ru/*



*https://remontkvartir-msk.ru/*



# 13.5 Копии документов, предоставленных Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2025, поступившего на рассмотрение 25.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

| 25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232717723 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:04:0004007:4400 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:04:0004007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 25.05.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 73 05.12.1985 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-10/008/2010-405 |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73 |
| Площадь: | 41.9 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | Квартира |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 7573313.13 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:04:0004007:1065 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 05.12.1985 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
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 |

| 25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232717723 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:04:0004007:4400 |

| | |
|---|---|
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Департамент городского имущества города Москвы |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232717723 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:04:0004007:4400 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | город Москва |
| | 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<br>77-77-10/008/2010-405<br>08.04.2010 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232717723 | | | |
| Кадастровый номер: 77:04:0004007:4400 | Номер этажа (этажей): 1 | | |

1 этаж (Малышева ул д13)



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

# ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)
город Москва, улица Малышева, дом 13, квартира 73

Квартира № 73

| Этаж | № комнат | Характеристики комнат | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом), кв.м. | | | Высота, см. | Тип площади/ Дата обследования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основная | вспомогательная | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | жилая изолированная | 16,9 | 16,9 | | | | | 250 | 03.10.2025 г. |
| | 1а | шкаф встроенный | 0,5 | | 0,5 | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 2 | жилая изолированная | 9,8 | 9,8 | | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 2а | шкаф встроенный | 0,3 | | 0,3 | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 3 | кухня | 5,2 | | 5,2 | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 4 | ванная | 2,1 | | 2,1 | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 5 | уборная | 1,1 | | 1,1 | | | | | 03.10.2025 г. |
| | 6 | коридор | 6,2 | | 6,2 | | | | | 03.10.2025 г. |
| Итого по квартире | | | 42,1 | 26,7 | 15,4 | | | | | |

Дополнительные сведения по квартире:
Квартира переоборудована без разрешения (ком. 1, 4-6)
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Номер заказа № 33-6-397308/25-(0)-0

Документ подготовлен и подписан:

20.10.2025 г.

МОСГОРБТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 753E5CA498562977C0EAF7DB3E19CDCFC584F881
Владелец (ФИО) Семичева Евгения Львовна
Действителен: с 05.06.2025 по 29.08.2026
с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

*Информация для заявителей:*

Внимание! В учетных данных МосгорБТИ содержится отметка о несогласованной перепланировке!
Документация о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке согласно действующему законодательству не представлена! За самовольную перепланировку действующим законодательством установлена ответственность!

Специалисты МосгорБТИ помогут рассмотреть возможность согласования переустройства и (или) перепланировки, а также выполнить полный комплекс работ для обеспечения безопасности объекта, включая:
- подготовку технического заключения о безопасности выполненной перепланировки;
- получение согласования перепланировки в Мосжилинспекции;
- внесение изменений в данные технического учета;
- подготовку технического плана.

Подробнее – на нашем сайте: mosgorbti.ru

ГБУ МосгорБТИ
Инженерное управление

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: г. Москва, улица Малышева
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

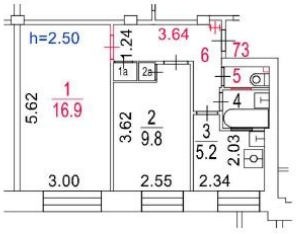
домовл.(вл.) - дом 13
(нужное подчеркнуть)

корпус - строение (сооружение) -
(нужное подчеркнуть)

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 73

квартал № 2068 Юго-Восточный АО г.Москвы

## 1 ЭТАЖ




Разрешение на произведенное переоборудование и (или) перепланировку в ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

Поэтажный план составлен по состоянию на

"3" октября 2025 г.

"20" октября 2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0090405744CC2FCC4763F28FD034BFE530
Владелец: Семичева Евгения Львовна
Сотрудник: Семичева Евгения Львовна
Действителен: с 05.06.2025 15:27:04 по 29.08.2026 15:27:04

Масштаб 1:200

Департамент городского имущества города Москвы

Выписка из базы данных МосгорБТИ "Жилищный и нежилой фонд города Москвы" по ф.22

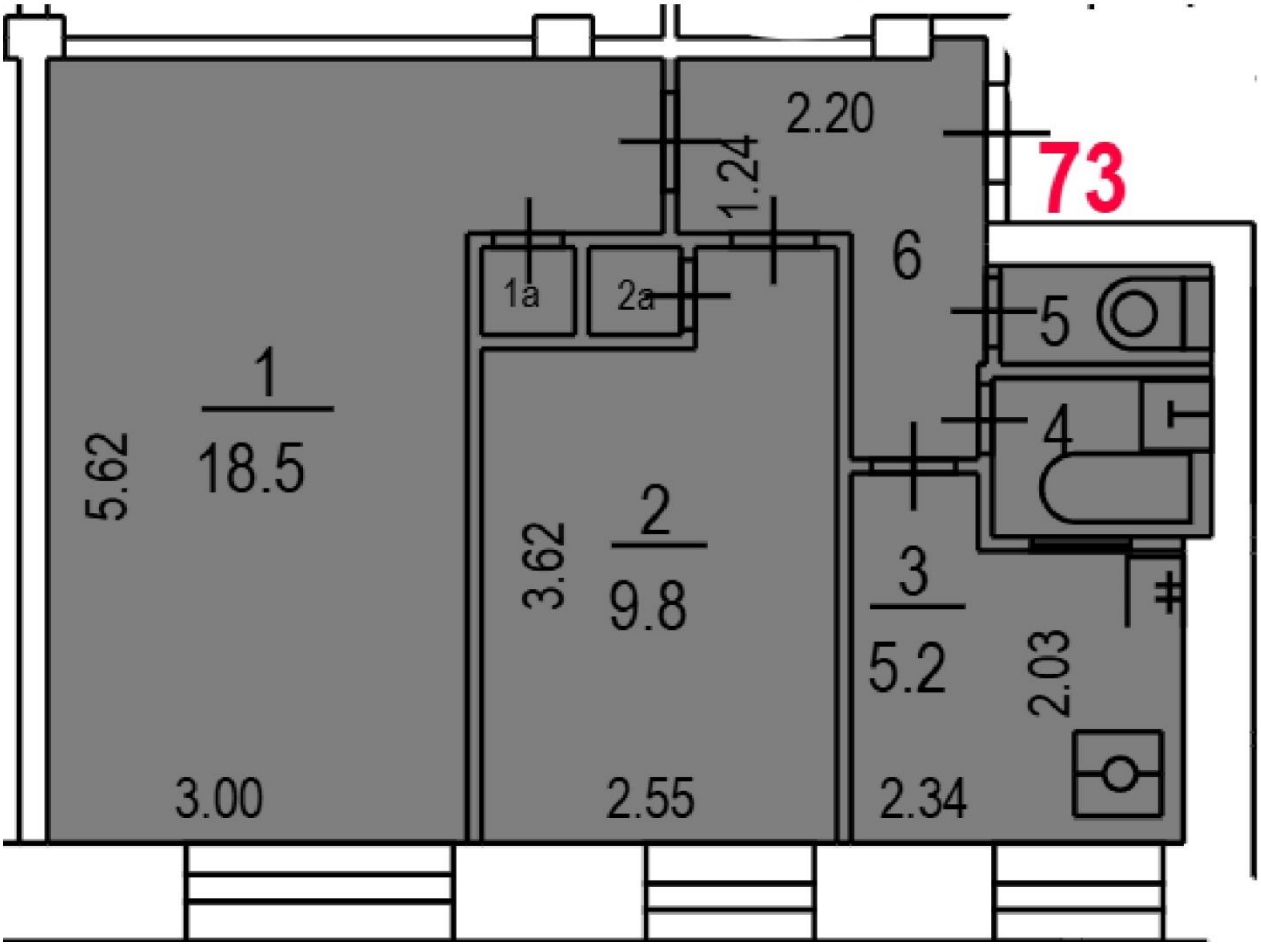
# ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13**

Квартира №: 73

| Этаж | №№ комн. | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | без летних | в т. ч. | | летних | | | |
| | | | | основная (жилая) | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | жилая изолированная | 18,5 | 18,5 | | | | | 250 |
| 1 | 1а | шкаф встроенный | 0,5 | | 0,5 | | | | 250 |
| 1 | 2 | жилая изолированная | 9,8 | 9,8 | | | | | 250 |
| 1 | 2а | шкаф встроенный | 0,3 | | 0,3 | | | | 250 |
| 1 | 3 | кухня | 5,2 | | 5,2 | | | | 250 |
| 1 | 4 | ванная | 2,1 | | 2,1 | | | | 250 |
| 1 | 5 | уборная | 1,1 | | 1,1 | | | | 250 |
| 1 | 6 | коридор | 4,4 | | 4,4 | | | | 250 |
| Итого по квартире | | | 41,9 | **28,3** | 13,6 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | **41,9** | | | | | | |

Напечатана 20.04.2026


73
2.20
1.24
6
1a
2a
5
4
1
18.5
5.62
2
9.8
3.62
3
5.2
2.03
3.00
2.55
2.34

## Выписка из технического паспорта здания (строения)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **№ дела БТИ** | | 2068/9 | |
| **Информация по зданию (строению)** | | **По состоянию на** | | 30.10.1989 г. | |
| | | **Состояние статкарты** | | - | |
| Историчные данные (../../../BtiBuildingsData/BtiDataFormArch.aspx?unom=13772)<br>Поэтажный план (../../../../floorplan/?unom=13772)<br>Экспликация (../../../reon/WebFormBti2.aspx?unom=13772&form_r=0)<br>Справка об идентификации адреса объекта зарегистрированного в АР (../../../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=reg&unom=13772)<br>Справка об идентификации адреса объекта незарегистрированного в АР (../../../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=unreg&unom=13772)<br>Данные ДГИ (../../../reon/WebFormDigm2.aspx?unom=13772&form_r=0) | | | | | |
| **ТБТИ, в котором находится бумажное дело** | | Архивное управление | | | |
| **Кадастровый номер** | | 77:04:0004007:1065 | | | |
| **Предыдущий кадастровый номер** | | - | | | |
| **Учетный номер объекта** | 13772 | **№ квартала** | | 2068 | |
| **Адрес (иное описание местоположения)** | | | | | |
| **Субъект Росийской Федерации** | | город Москва | | | |
| **Административный округ** | | Юго-Восточный административный округ | | | |
| **Муниципальный округ, поселение** | | внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики | | | |
| **Населенный пункт** | | | | | |
| **Микрорайон, квартал** | | | | | |
| **Улица (пер., бульв., просп. и др.)** | | улица Малышева | | | |
| **Дом** | 13 | **Корпус** | | **Строение** | |
| **Полное юридическое написание адреса или описания местоположения** | | Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, дом 13 | | | |
| **Иное описание местоположения** | | | | | |
| **Функциональное назначение** | | | | | |
| **Общая площадь всего, м2** | | 6398,20 | **Количество квартир** | | 144 |
| **кроме того площади, м2, в т.ч.** | | 1227,20 | **Материал стен** | кирпичные | |
| **лестничных клеток** | | 625,90 | **Год постройки** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **технического подполья, технического этажа** | 532,20 | **Этажность (без учета подземных этажей)** | 9 |
| **вентиляционных камер** | 0 | **Подземных этажей** | 1 |
| **других помещений** | 69,10 | **Инвентаризационная стоимость (руб.)** | |
| **Площадь застройки, м2** | 1014,80 | **Памятник архитектуры** | нет |
| **Жилая площадь жилых помещений, м2** | 4023,60 | **Нежилая площадь, м2** | 270,20 |
| **Общая площадь жилых помещений** | 6128 | **в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2** | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Описание объекта права** | | **Кадастровый номер** | |
| **Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)** | | | |
| **Тип помещения** | | | |
| **пристроенное** | | | |

| | |
|---|---|
| **Дата справки** | 25.03.2026 |

## Дополнительные сведения БТИ

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Площадь нежилых подвалов** | 270,20 | **Материал перекрытий** | железобетонные |
| **Класс объекта** | жилые | **Материал кровли** | мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием |
| **Количество подъездов** | 4 | **Площадь кровли** | 1106 |
| **Аварийное строение** | нет | **Тип строения** | |
| **Процент износа** | | | |
| **Год установки процента износа** | | **Капитальность строения** | 1 |

| | |
|---|---|
| **Дата и время последнего редактирования данных БТИ** | 05.05.2023 |

# Сведения об объекте

## Помещение

Дата обновления информации: 22.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

### Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:04:0004007:4400 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 25.05.2012 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

### Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, улица Малышева, Дом 13, Квартира 73 |
| Площадь, кв.м | 41.9 |
| Назначение | Жилое |
| Этаж | 1 |

### Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 9064724.77 |
| Дата определения | 01.01.2025 |
| Дата внесения | 22.12.2025 |

### Ранее присвоенные номера

| | |
|---|---|
| Условный номер | 77-77-10/008/2010-405 |
| Инвентарный номер | 73 |

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 77-77-10/008/2010-405 от 08.04.2010 |

