



«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/
14 мая 2026г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0416352601-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенной по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 14 мая 2026г.

Дата определения стоимости: 14 мая 2026г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
к отчету об оценке №26/0416352601-О от 14 мая 2026г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849	20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
4.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
7. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	12
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
12.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	22
12.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	23
12.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	24
12.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	26
12.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	28
12.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ	30
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	31
13.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	31
13.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
13.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	32
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	46
16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
16.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	47
16.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	53
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата визуального осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	14 мая 2026г.
Дата составления Отчета:	14 мая 2026г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:	26/0416352601-О
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Подход обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами. 3. Дата оценки - 14 мая 2026г. 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником). Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	14 мая 2026г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены Заказчиком
Специальные допущения	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо
Ограничения на использование, распространение	Отсутствуют.

и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН от 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58570803; .
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При выполнении данного Отчета сторонние специалисты (организации) и Оценщики не привлекались.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022г.

4.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все технические характеристики, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные). Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых дефектов. На момент проведения оценки информация о наличии скрытых дефектов отсутствует, Оценщик исходит из допущения об отсутствии таковых.

5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
9. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
10. Информация о техническом состоянии оцениваемого объекта, полученная от Заказчика, либо определенная на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, считается достоверной.
11. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.
12. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
13. Учитывая ограниченное количество предложений объектов, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам, абсолютная валовая корректировка цен предложений некоторых объектов-аналогов может превышать 50% (применяется опционально).
14. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
15. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
16. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов,

или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых печаток, оценщик обязуется их отредактировать.

17. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

18. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

19. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

20. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

21. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

22. 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. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).

23. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

24. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

25. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

26. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

27. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

28. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
29. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
30. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
31. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнялось к наиболее популярному на рынке.
32. Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы не предоставлены Заказчиком, Оценщик исходит из допущения, что отделка квартиры находится в состоянии – «типовой ремонт».
33. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера.
34. Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
35. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
36. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
37. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
38. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют

объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

39. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках объекта оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование:	Акционерное общество «ТБанк»
Реквизиты:	ИНН 7710140679, КПП 771301001
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26

7. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026г., действующий с 01.05.2026г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: b2c@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Шашкова Марина Николаевна
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 043461-1 от 23.08.2024г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 22.01.2026 г. № 0991R/776/50070/26; период страхования с 22.01.2026 по 21.01.2027 г., страховая сумма – 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей
Стаж в оценочной деятельности	С 2014г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор №04/О с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 15.04.2024 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.shashkova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 305)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

—одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

—стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

—объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

—цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

—платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58570803; .
---	---

Заказчик оценки подтвердил, что информация, представленная в указанных выше документах, соответствует известным ему фактам, не противоречит действительности, отражает истинную информацию об объекте и его характеристиках.

Копии документов представлены в разделе Приложения.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки; - https://yandex.ru/maps	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы не предоставлены Заказчиком, Оценщик исходит из допущения, что отделка квартиры находится в состоянии – «типовой ремонт»	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта rosreestr.gov.ru, yandex.ru.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849
Административный округ, район	г.о. Красногорск
Тип	жилой многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	14 - 17
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	2021
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	железобетонный
стены наружные	монолитные
стены внутренние	гипсолитовые
перегородки	бетонные блоки
перекрытия	железобетонный
проемы дверные	ПВХ
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	104 395
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	-
Нормативный срок службы здания, лет	125

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	8
Количество комнат	3
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	81,30
Жилая площадь, кв. м.	н/д

Показатель	Значение
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	типовой ремонт

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Московская область
населенный пункт	г. Красногорск
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	Пятницкое шоссе
типы маршрутов	автобусный, маршрутное такси
ближайшие крупные магистрали	МКАД
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	1,6
от ближайших крупных магистралей, км	2,0
станция метро	-
удаленность от метро (м)	-
Парковка	организованная
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

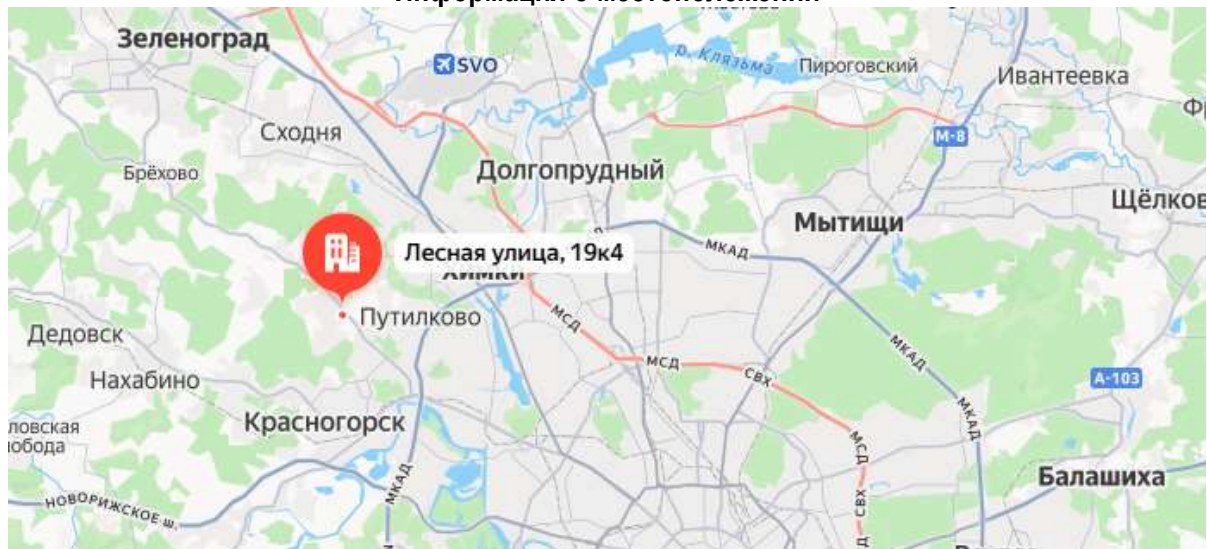


Рис. 1 Расположение объекта на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

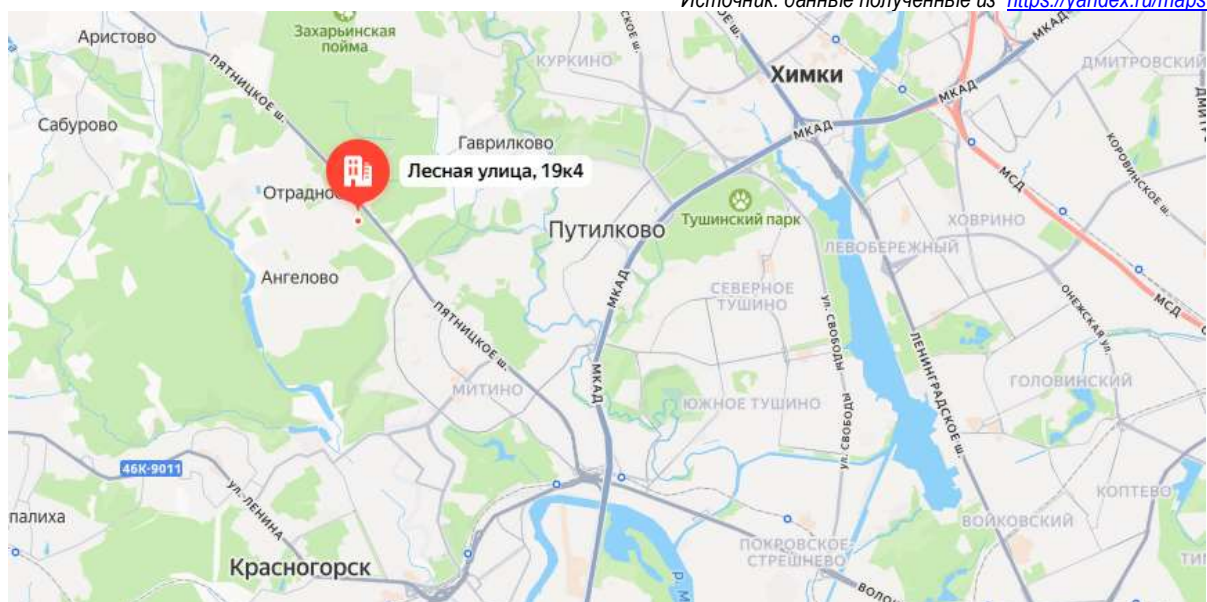


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

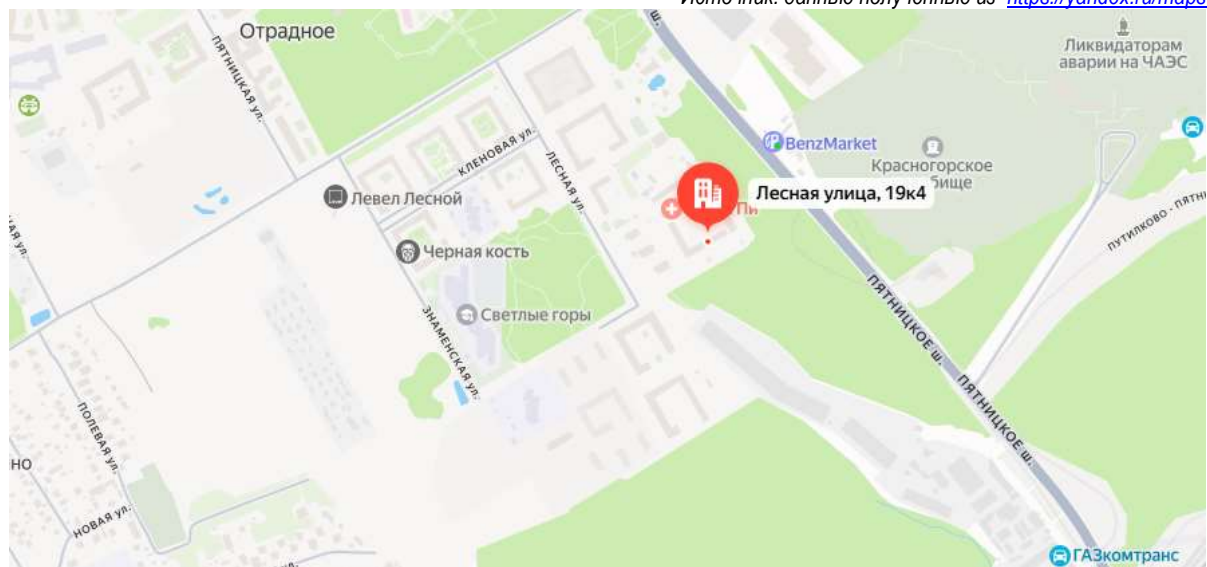


Рис. 3 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

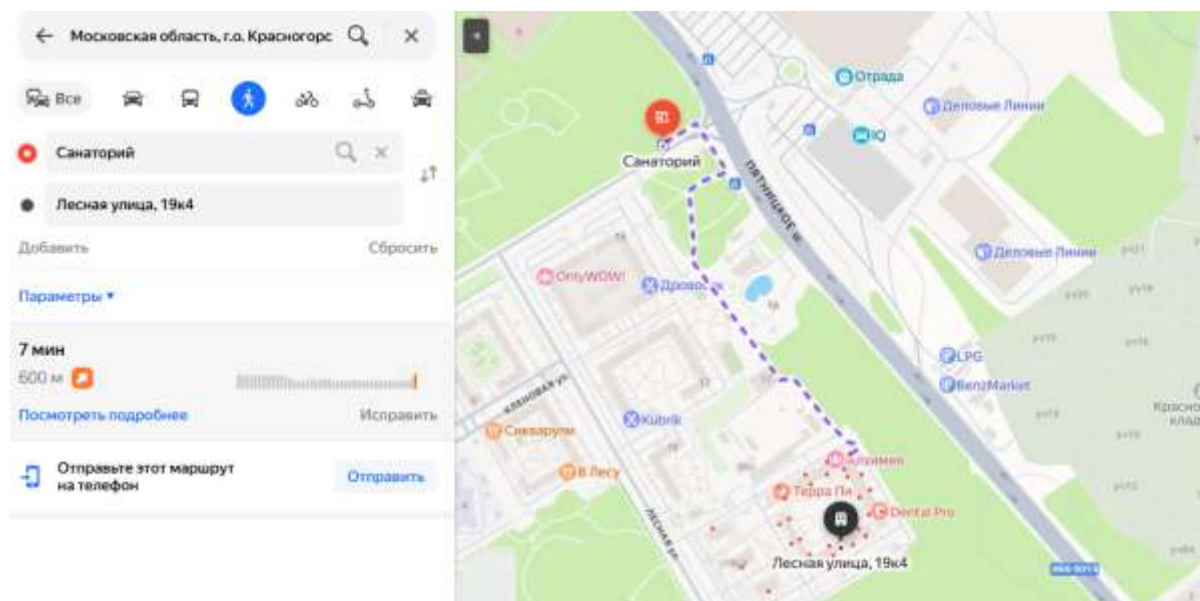


Рис. 4 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонаобразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

— Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

— Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

12.1 Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

12.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

2.1. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.2. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».

3. Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе). 2

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Источник информации: <https://economy.gov.ru/>

12.3 Социально-экономическое развитие Московской области на дату оценки

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,2%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2026 г. составил 141 008,6 млн рублей или 82,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 123,9% к январю 2026 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2026 г. составил 254 987,4 млн рублей или 82,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в феврале 2026 г. на 66 828,7 млн рублей или 80,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-феврале 2026 г. выполнено работ и услуг на 121 104,4 млн рублей или 80,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В феврале 2026 г. организациями-застройщиками возведено 25 жилых домов. Населением построено 277 жилых домов, из них 132 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 534 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 493,5 тыс. кв. м.

В феврале 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 45,0 тыс. кв. метров (из них 17,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 9,1% от общего объема жилья, введенного в феврале 2026 г.

В январе-феврале 2026 г. организациями-застройщиками возведено 42 жилых зданий. Населением построено 523 жилых домов, из них 254 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 16 652 новых квартир общей площадью жилых помещений 901,2 тыс. кв. метров.

В январе-феврале 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 84,5 тыс. кв. метров (из них 33,6 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 9,4% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2026 года.

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале 2026 г. по предварительным данным составил 2 104,9 млн тонн-километров (101,2% к соответствующему периоду предыдущего года). Перевезено (отправлено) грузов – 6,7 млн тонн.

В январе-феврале 2026 г. по предварительным данным пассажирооборот составил 776,3 млн пасс.-километров (103,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено – 175,8 млн пассажиров.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2026 г. составил 1 257,8 млрд рублей, или 101,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-феврале 2026 г. составил 629,2 млрд рублей (или 100,5% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 628,6 млрд рублей (101,8% соответственно).

Оборот общественного питания в январе-феврале 2026 г. составил 177,6 млрд рублей, или 119,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-феврале 2026 г. по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 777,7 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к январю-февралю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе-феврале 2026 г. по предварительным данным, составил 6 940,0 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства в январе-феврале 2026 г. приходилось 19,0% оборота оптовой торговли.

На 1 января 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 602,0 тыс., из них 591,1 тыс. юридических лиц, 368,7 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В феврале 2026 года зарегистрировано 4,4 тыс. организаций (в феврале 2025 г. – 5,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,5 тыс. (в феврале 2025 г. – 4,9 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-декабре 2025 г. составил 605 488 431,5 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 33 866 345,0 млн рублей (5,6% от общего объема), краткосрочные – 571 622 086,5 млн рублей (94,4%).

В январе-декабре 2025 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 7 284 909,5 млн рублей, из них 99,1% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В январе-декабре 2025 г. использовано 9 126 291,9 млн рублей инвестиций в основной капитал или 102,7% к уровню предыдущего года.

В январе-феврале 2026 г. по сравнению с январем-февралем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 101,8%, услуги – 109,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-феврале 2026 г. относительно января-февраля 2025 г. составил 101,0%, в обрабатывающих производствах – 99,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 116,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,5%.

В январе-феврале 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 111,5% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 107,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 117,5%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 109,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в феврале 2026 г. составил 100,0% относительно предыдущего месяца.

В январе 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 674,3 млрд рублей (9,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 1 165,9 млрд рублей, 5,6 тыс. организаций – убыток на сумму 491,6 млрд рублей).

На конец января 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 116 529,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 829,9 млрд рублей или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 2,2%, на конец декабря 2025 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 56 200,9 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 688,5 млрд рублей или 4,8% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 4,2%, на конец декабря 2025 г. 5,4%).

Дебиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 51 464,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 310,8 млрд рублей или 6,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец января 2025 г. – 5,4%, на конец декабря 2025 г. – 6,6%).

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2026 г., по оперативным данным, составила 187 644,3 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2025 г. на 21,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2026 г. составила 116,1% к уровню января 2025 г.

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

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

12.4 Анализ рынка жилой недвижимости Московской области на дату оценки.

Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмоскovie по итогам 1-го квартала 2026 года

Рынок вторичного жилья остается сбалансированным:

Цены на недвижимость (www.irm.ru)	Мар 26	Дек 25
Москва	291 761	+2,1%
Новая Москва	211 983	+1,6%
Подмоскovie	158 464	+1,6%

В отличие от перегретого рынка новостроек, где в условиях систематического урезания ипотечных льгот давно назрела коррекция цен вниз, рынок вторичного жилья остается сбалансированным. Цены на готовое жилье продолжают медленно, но верно, ползти вверх, примерно отыгрывая инфляцию, в результате чего по итогам 1 квартала все макросегменты московского региона показали устойчивый плюс.

Так по данным аналитического центра www.irm.ru, индекс стоимости готового жилья в «старой» Москве прибавил за квартал чуть более 2% и поднялся до отметки 291,8 тысяч рублей за квадратный метр (без учета элитного жилья). Замкадные территории – Новая Москва и Подмоскovie – выросли чуть меньше на 1,6% до уровней 212 и 158,5 тысяч рублей за «квадрат» соответственно.

В отличие от «старой» Москвы, где весь прирост цен происходит в основном за счет самого недорогого сегмента, за МКАД локомотивом является более качественное жилье. И если в Новой Москве монолитно-кирпичные и панельные дома дорожают примерно одинаково, то в Московской области в аутсайдерах оказалась самая дешевая старая «панель» советской эпохи, существенно отстав от всех остальных типов домов.

Это очередной раз демонстрирует ограниченность платежеспособного спроса – внутри МКАД людям хватает денег только на самое дешевое жилье, а за МКАД они готовы уходить за более качественными квартирами. Это же подтверждается и динамикой цен по комнатности – если в «старой» Москве обычно основной спрос приходится на самые доступные однушки и студии, которые дорожают быстрее остальных, то за МКАД лидируют по росту цен двухкомнатные квартиры и даже «трешки» не уступают «однушкам» по этому показателю.

Впрочем, обычно люди готовы уходить за МКАД не очень далеко. Поэтому спрос сосредоточен в основном в ближнем поясе, что и приводит к повышенным темпам роста цен там. Так Новомосковский округ подорожал за минувший квартал ощутимо сильнее Троицкого округа, а ближнее Подмоскovie обогнало среднее. Хотя неплохой прирост за квартал показало и дальнее Подмоскovie, что во многом объясняется эффектом низкой базы – самое дешевое жилье в Московском регионе остается именно там.

Цены на жилье по округам внутри МКАД (www.irm.ru)	Мар 26	Дек 25
Центральный округ	439 956	-0,3%
Западный округ	332 483	+1,9%
Юго-Западный округ	325 142	+0,8%
Северный округ	300 271	+1,9%
Северо-Западный округ	299 713	+2,2%
Южный округ	268 468	+3,3%
Северо-Восточный округ	264 892	+2,3%
Восточный округ	259 492	+2,3%
Юго-Восточный округ	252 453	+3,5%

Цены на жилье по округам внутри МКАД (www.irm.ru)	Мар 26	Дек 25
Центральный округ	439 956	-0,3%
Западный округ	332 483	+1,9%
Юго-Западный округ	325 142	+0,8%
Северный округ	300 271	+1,9%
Северо-Западный округ	299 713	+2,2%
Южный округ	268 468	+3,3%
Северо-Восточный округ	264 892	+2,3%
Восточный округ	259 492	+2,3%
Юго-Восточный округ	252 453	+3,5%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irm.ru)	Мар 26	Дек 25
Все районы старой Москвы за МКАД	231 611	+1,3%
Новомосковский округ	218 003	+1,9%
Троицкий округ	181 806	+0,5%
Ближнее Подмосковье	178 769	+2,4%
Среднее Подмосковье	138 708	+0,7%
Дальнее Подмосковье	110 272	+1,7%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irm.ru)	Мар 26	Дек 25
Все районы старой Москвы за МКАД	231 611	+1,3%
Новомосковский округ	218 003	+1,9%
Троицкий округ	181 806	+0,5%
Ближнее Подмосковье	178 769	+2,4%
Среднее Подмосковье	138 708	+0,7%
Дальнее Подмосковье	110 272	+1,7%

По мере хоть и медленного, но все-таки систематического снижения ключевой ставки на рынке вторичного жилья начинает оживать ипотека. Несмотря на то, что ставки на нее все равно остаются на малопривлекательном уровне около 20% годовых, все больше людей начинают брать такие кредиты.

В нынешних условиях остается не так много возможностей выгодно приобрести жилье или заработать на нем. Те времена, когда можно было перепродать квартиру по двойной цене спустя всего пару лет, прошли и теперь вложения в недвижимость требуют все больших компетенций.

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

12.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2024 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

12.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Пронина микрорайон, 8	8 500 000	50	170 000	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/328619106
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Пронина микрорайон, 5	9 100 000	63,8	142 633	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/329112265
3	Московская обл., Одинцовский г.о., Звенигород, Нахабинское ш., 1к3	8 500 000	58,6	145 051	https://www.avito.ru/zvenigorod/kvartiry/2-k_kvartira_586_m_415_et_3423028596
Среднее значение		8 700 000		152 561	
Минимальное значение		8 500 000		142 633	
Максимальное значение		9 100 000		170 000	

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

13.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

13.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

13.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости Московской области, с использованием публикуемых материалов агентств

недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов y_i , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{ki} – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

где V – стоимость объекта оценки;
 P_i – цена i-го аналога;
 ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;
 W_i – весовой коэффициент i-го аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_1247_m_215_et_7657199792	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_738_m_216_et_8046637070	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_67_et_7995995181
Дата предложения	14.05.2026	28.04.2026	03.05.2026
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Адрес	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 19к4	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 17	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, жилой комплекс Город в Лесу, Кленовая ул., 3
Площадь квартиры, кв.м.	124,7	73,8	70
Цена квартиры, руб.	30 900 000	18 000 000	19 600 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	247 795	243 902	280 000
Количество комнат	2-3	2-3	2-3
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. таб. 520

Таблица 520. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений объектов			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса экспертов-сотрудников банковских структур	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,2%	7,7%	1,23
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	6,3%	1,15
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,6%	1,03
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	5,5%	1,22
Неактивный рынок			
1. Старый фонд	10,0%	12,4%	1,24
2. Массовое жилье советской постройки	9,7%	10,6%	1,21
3. Массовое современное жилье	7,7%	7,8%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	8,2%	9,4%	1,15

Оцениваемая квартира относится к массовому современному жилью. Скидка на торг для оцениваемого объекта составит **-4,5%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества,

если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

–Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

–Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

–Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.

–Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

–Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в апреле-мае 2026г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 131. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог	
объект оценки	организованная	организованная	без парковки
	без парковки	1,00	1,11
		0,90	1,00

Таблица 132. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
объект оценки	организованная	организованная	без парковки
	без парковки	1,00	1,13
		0,99	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 173. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

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

Таблица 174. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

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

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,05
	последний этаж	0,98	1,00	1,03
	первый этаж	0,95	0,97	1,00

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,15
	последний этаж	0,99	1,00	1,14
	первый этаж	0,87	0,88	1,00

Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,06
	последний этаж	0,97	1,00	1,02
	первый этаж	0,95	0,98	1,00

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,96	1,00	1,04
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,89	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Московская область

**Зависимость удельной цены квартир от площади,
доверительный интервал**



Рис. 59. Зависимость удельной цены квартир от площади,
данные по Московской области.
Доверительный интервал⁶³.

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,21x^{-0,07}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м.	81,3	124,7	73,8	70
Постоянная	1,21	1,21	1,21	1,21
Степень	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07
Коэффициент	0,8894	0,8631	0,8954	0,8987
Величина корректировки		3,05%	-0,67%	-1,03%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 364. Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные данные по России и границы доверительных
интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92 0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statirelt.ru/>. В данном случае корректировка не применялась.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2025 года

Корректировка: Квартиры/комнаты в квартирах (на 01.07.2025 г.)

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

Проведены исследования удельных рыночных цен на предложения 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, санузла, лоджии/балкона), сличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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

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

Высокотехнологичную современную технику и элитную мебель предлагают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее выигрывают продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России (исправлено 10.01.2025 г.).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности	объект оценки	аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
	раздельный санузел	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,97	1,00

Таблица 398. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество санузлов», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилые повышенной комфортности	объект оценки	аналог	
		2 санузла и более	1 санузел
	2 санузла и более	1,00	1,07
	1 санузел	0,93	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице далее:

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_1247_m_215_et_7657199792	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_738_m_216_et_8046637070	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_67_et_7995995181
Дата предложения	-	14.05.2026	28.04.2026	03.05.2026
Местоположение	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение в пределах нас.пункта	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 19к4	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 17	Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, жилой комплекс Город в Лесу, Кленовая ул., 3
Площадь квартиры, кв.м.	81,3	124,7	73,8	70
Цена квартиры, руб.		30 900 000	18 000 000	19 600 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		247 795	243 902	280 000
Кол-во комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Дата предложения	14.05.2026	14.05.2026	28.04.2026	03.05.2026
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Местоположение	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Количество комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		236 644	232 926	267 400
Площадь квартиры, кв.м.	81,30	124,70	73,80	70,00
Корректировка на площадь		3,05%	-0,67%	-1,03%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	монолитные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Этаж расположения	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Наличие балкона/лоджии	да	да	да	да
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		243 862	231 365	264 646
Общая валовая коррекция		3,05%	0,67%	1,03%
Валовая коррекция по всем объектам		4,75%	4,75%	4,75%
Весовой коэффициент		0,179	0,429	0,392
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	150 132			
Стоимость квартиры, руб. округленно	7 957 000			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет: **20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей.**

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	20 052 000
сравнительный:	100	20 052 000	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849	20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

16.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

—оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

—утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

—анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

—у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

—оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

—оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

—квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

16.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849 по состоянию на 14 мая 2026г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 81,30 кв.м, кадастровый номер: 50:11:0020306:8988, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул Лесная, д. 19 к. 4, кв. 849	20 052 000 Двадцать миллионов пятьдесят две тысячи рублей

Оценщик



Шашкова М.Н.

17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии объекта Заказчиком не предоставлены.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

Главная - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 4 комнаты

4-к. квартира, 124,7 м², 2/15 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)




О квартире

Количество комнат: 4
 Общая площадь: 124,7 м²
 Площадь кухни: 20,4 м²
 Жилая площадь: 74,2 м²
 Этаж: 2 из 15
 Балкон или лоджия: лоджия
 Тип комнаты: изолированные

Высота потолка: 2,8 м
 Санузлы: совмещенный
 Сени: во двор, на улицу
 Ремонт: евро
 Мебель: кухня
 Техника: холодильник, посудомоечная машина

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 19к4

[Пятницкое шоссе: 31-30 мин.](#)
[Митино: 31 мин.](#)
[Показать карту](#)

30 900 000 Р

247 795 Р/м²

История цен

В ипотеку от 315 825 Р/мес.

[Посмотреть анализ](#)

[Показать телефон](#)
8 998 000-38-08

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Описание

У нас есть риэлтер, которая будет оформлять документы. Это друг нашей семьи, менять не будем, поэтому агентом просим не заводить, общаемся с покупателями сами, квартиру покажем сами (мы в ней живем).

Продаём квартиру ЖК Лесная, посёлок Отрадное.

Год постройки дома 2021. Заехали жить в феврале 2022 года.

В квартире 4 большие изолированные комнаты, почти квадратные. Очень хорошая планировка-квартира просторная и наполненная воздухом и светом-окна на две стороны. Все спальни смотрят во внутренний двор без машин, на большую детскую площадку, а кухня-гостиная и кабинет-библиотека на район и магазин Пятёрочка, непосредственно перед окнами жилых домов нет. Санузла подразумевалось три, но мы оставили два совмещенных, в из третьего сделали кладовку при входе в квартиру. Там же установили поддон, мыть собаке лапы после прогулок.

Ремонт от застройщика, мы ничего не меняли кроме входной двери. Лоджия большая, не утепленная. Из мебели осталась кухня и прихожая.

Квартира в ипотеке, в банке Дом РФ. Продажа альтернативная, как только понимаем, что покупатели на нашу нашлись, договариваемся с другими продавцами квартиры поменьше в этом же районе.

Продаём потому что изменились планы, стали строить дачу и такая большая квартира уже не актуальна.

До метро Пятницкое ш. мин 10 на машине и пешком мин 30. Почти напротив дома, через дорогу ТЦ Отрада с детскими развлечениями, магазинами и Кинотеатром.

Район благополучный, все дома новые.

Соседи очень приятные.

Есть много ресторанчиков, кафешек, занятия спортом, керамикой, рисованием.

О доме

5.5 отзыва

Тип дома: монолитный
 Год постройки: 2021
 Этажей в доме: 15
 Паркинг/подземный лифт: 1

Грузовой лифт: 1
 Двор: детская площадка, спортивная площадка
 Парковка: подземная, открытая во дворе

№ 7657199792 - сегодня в 13:48 - 1516 просмотров (+2 сегодня)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_1247_m_215_et_7657199792

Аналог №2

Главная » Недвижимость » Квартиры » Купить » Вторичка » 3-комнатные

3-к. квартира, 73,8 м², 2/16 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 73,8 м²	Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 10,5 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 46 м²	Стоимость ремонта: от 633 000 ₽ за 73,8 м²
Этаж: 2 из 16	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: альтернативная
Тип комнат: изолированные	Условия продажи: возможна ипотека
Высота потолков: 2,8 м	

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, Лесная ул., 17
 • Пятницкое шоссе ⚡ от 33 мин. • Митино ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

КВАРТИРА МЕЧТЫ, ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ, В ЛЕСУ!

Продается просторная, светлая 3-х комнатная квартира с лучшей характеристикой в районе. Дом комфорт-класса. Двор без машин. Квартира уютная, в современном ЖК Лесоп-Лесной. Сама квартира не угловая, при её посещении производит впечатление очень светлая, создавая простор, за счёт правильной прямоугольной формы жилых комнат. Квартира расположена на 2-этаже 16-этажного дома, в подъезде всегда чисто и аккуратно! Отличная квартира, как для себя или под сдачу в аренду!

О доме

4.8 5 отзывов

Тип дома: блочный	Пассажирский лифт: 2
Год постройки: 2013	Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 16	В доме: мусоропровод

№ 8046637070 · 28 апреля в 12:34 · 182 просмотра (+2 сегодня)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_738_m_216_et_8046637070

18 000 000 ₽

243 902 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 183 859 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Аналог №3

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 70 м², 6/7 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 70 м²

Площадь кухни: 20 м²

Жилая площадь: 33.8 м²

Этаж: 6 из 7

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Способ продажи: альтернативная

Условия продажи: возможна ипотека

Расположение

Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Отрадное, жилой комплекс Город в Лесу, Кленовая ул., 3

• Пятницкое шоссе ⚡ 21-30 мин. • Митино ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Номер лота: вт-0432499.

Продается светлая и уютная квартира. Ищете идеальное жилье для себя и своей семьи? Мы рады предложить вам уютную 3-х комнатную квартиру, которая станет вашим новым домом!

Квартира оснащена всем необходимым, лучшая планировка, просторная кухня-гостиная с двумя окнами, с кухонным гарнитуром и встроенной техникой. Есть машино-место - продается отдельно..

Распашная планировка: Окна выходят как на улицу, так и во двор, обеспечивая отличное естественное освещение и комфорт, кухня-гостиная почти 30 м, просторная кладовая, остекленная лоджия, раздельный санузел.

Прекрасная входная группа: Удобный доступ и приятный внешний вид. Удивительное сочетание загородной жизни и городского комфорта!

В Жилом комплексе "Level Лесной" поддерживается концепция теплой атмосферы добрососедства. В шаговой доступности лесопарк с оборудованными дорожками и зонами отдыха, спортивные площадки, прогулочные пешеходные и велодорожки, пруд с утками. Современные кофейни и рестораны.

О доме

1 отзыв

Тип дома: монолитный

Пассажирский лифт: нет

Этажей в доме: 7

Грузовой лифт: 1

№ 7995995181 · 3 мая в 19:06 · 801 просмотр (+7 сегодня)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_67_et_7995995181

19 600 000 ₽

280 000 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 200 202 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 300х300х30х30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2026 поступившего на рассмотрение 28.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Page 1 of 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.04.2026г. № КУВН-001/2026-58570803			
Кадастровый номер:	50-11-0020306-8988		
Номер кадастрового квартала:	50-11-0020306		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Красногорск, пгт. Отрадное, ул. Лесная д. 19 в. 4, кв. 849		
Площадь:	81.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	7951692.84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-11-0020306-7221		
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:	Владиславлев Денис Николаевич, СНИЛС 01792925678, договор на выполнение кадастровых работ от 15.06.2021 № 1810, дата завершения кадастровых работ: 10.06.2022		

13.06.2024 16:10:10, дата выгрузки файла: 10.06.2024

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: E380714E1B478789B025512310040031878441	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Возникло: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЕ ВОЗНИКЛО	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	РОССТАСТ Сб.формиров: с 30.12.2023 по 09.06.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.04.2026г. № КУВИ-001/2026-58570803			
Кадастровый номер:		50:11:0020306:8988	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	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 50:11:0020306:8988-50/422/2023-1 17.05.2023 10:19:21
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:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		17.05.2023 10:19:21
	номер государственной регистрации:		50:11:0020306:8988-50/422/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 302 месяца
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество РОСБАНК, ИНН: 7730060164
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор участия в долевом строительстве, № 1991-ДДУ-КВЗБЗ-Ж-1/8/037-22.09.2020, выдан 13.10.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10071401407800017011164000007441 Владелец: ПУБЛИЧНОЕ СТРАХОВАТЕЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО РОССТАДСТ 2017.07.10 10:07:00 - 18.03.2017	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИИ
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.04.2026г. № КУВН-001/2026-58570603			
Кадастровый номер: 50:11:0070306:8988		Номер этажа (этажей): 8	
			
Масштаб 1:100			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E39F148184787966015122506006167844 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.11.2021 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



35562991



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёв, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчётный счёт: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счёт: 30101810200000000593 БИК: 044525583
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г. МОСКВА, вн.тер.г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ. СУЦЁВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5
ИНН: 5032228063 КПП: 771501001
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bdc190ff1c1c2a5bc25fde959a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Существуя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- * подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 г. (Период страхования).

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2026 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – Бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёв, д. 15, помещ. 2/15

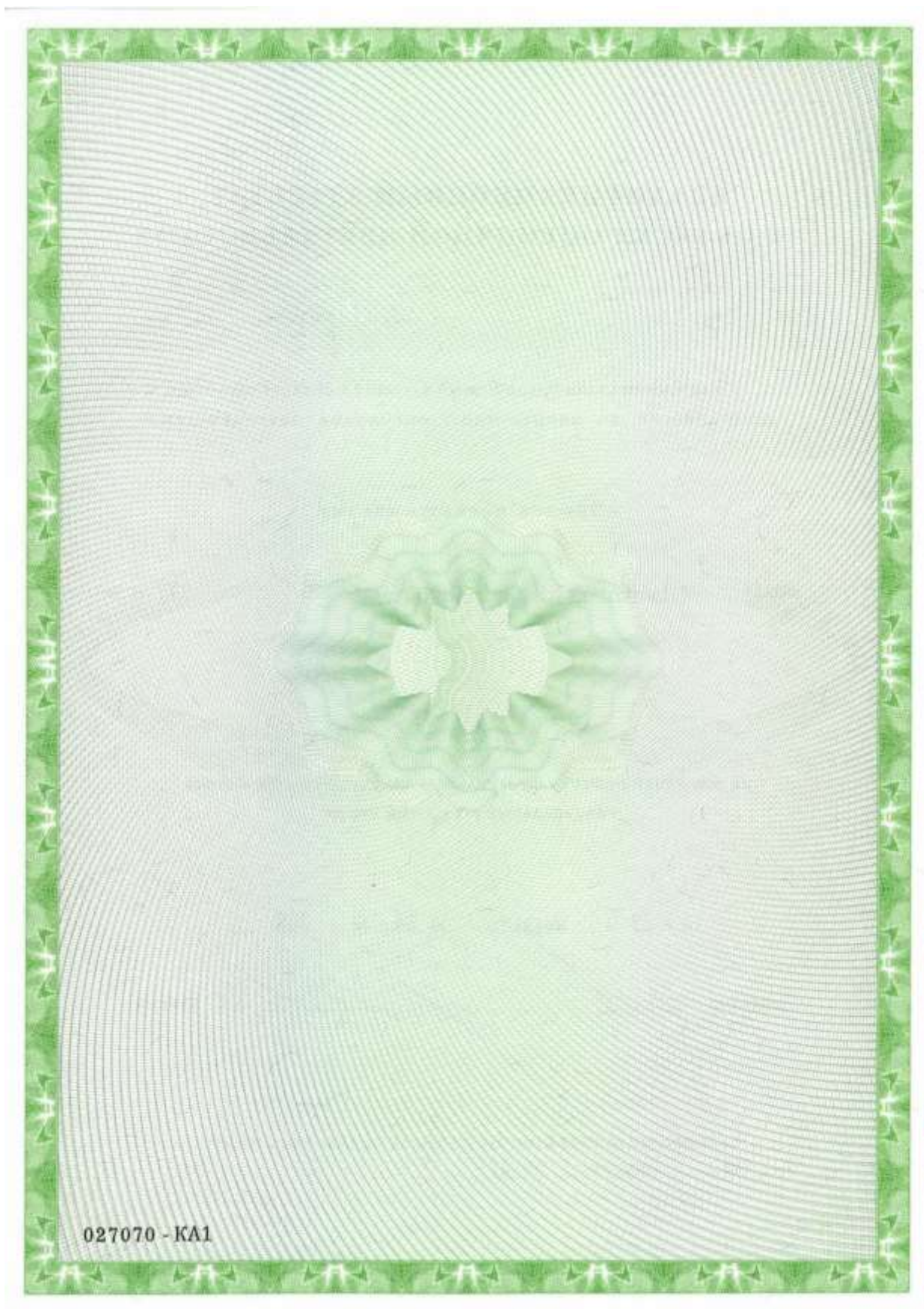


Правила страхования оценщиков











33843116



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50070/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» января 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Шашкова Марина Николаевна
Дата рождения 03.01.1985
ИНН: 670101089285
Паспорт серия 6808 номер 462448
Выдан ТП В ГОРОДЕ ВЕЛИЖ МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ РУДНЯ 26.07.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25edd90a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Согласием об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «22» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» января 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» января 2026 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков