

Общество с ограниченной ответственностью
"КРОНОС"



Квалификационный Аттестат в области оценочно деятельности за № 045342-1 от 01 ноября 2024 года.
«Оценка недвижимости» До 01 ноября 2027 года.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00538 от 31 декабря 2008г.
123154, г. Москва, улица Берзарина, дом 17, корпус 2. тел: 8 925 771 28 73 E – mail: cronos05@mail.ru

О Т Ч Ё Т № К/12.12.25/Н

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:**

квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., г.Люберцы,
ул.Волковская, д.7, кв.54, общей площадью без учета летних помещений
76,7 кв.м, и 1/4 доли в праве на эту квартиру при продаже на свободном
конкурентном рынке.

ЗАКАЗЧИК: Хрисанфова Ирина Леонидовна
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Кронос»

Москва 2025

Общество с ограниченной ответственностью "Кронос"



Квалификационный Аттестат в области оценочно деятельности за № 045342-1 от 01 ноября 2024 года.
«Оценка недвижимости» До 01 ноября 2027 года.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00538 от 31 декабря 2008г.
123154, г. Москва, улица Берзарина, дом 17, корпус 2. тел: 8 925 771 28 73 Е – mail: cronos05@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № К/12.12.25/Н от 12.12.2025 года, заключенным с Хрисанфовой Ириной Леонидовной, специалисты ООО «Кронос» произвели оценку рыночной стоимости объектов оценки - квартиры общей площадью без учета летних помещений 76,7 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., Люберецкий район, г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54, и 1/4 доли в праве на эту квартиру.

Оценка произведена по состоянию на 14.12.2025 г. и выполнена в соответствии с требованиями: Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ); Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

- Рыночная стоимость полного права собственности на квартиру, общей площадью 76,7 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54, при ее продаже целиком (одновременная продажа всех долей в праве на квартиру), по состоянию на 14.12.2025 г. составляет: 13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей;

- Рыночная стоимость 1/4 доли в праве собственности на квартиру, общей площадью 76,7 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54, при продаже этой доли в праве, по состоянию на 14.12.2025 г. составляет: 1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) рублей.

Оценку проводил оценщик ООО «Кронос»: Нецкин Г.И. (Диплом ПП № 439673 от 10.10.2002 г., Квалификационный Аттестат в области оценочно деятельности за № 045342-1 от 01 ноября 2024 года. Оценка недвижимости» до 01 ноября 2027 года.)

_____/Г.И.Нецкин/.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги!

С уважением,

Генеральный директор ООО «Кронос»

/Г.И. Нецкин/

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
 - 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
 - 4. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**
 - 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
 - 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
 - 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, данным, предоставленным заказчиком
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки
 - 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
 - 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
 - 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
 - 11.5. Расчет рыночной стоимости 1/4 доли в праве на квартиру при ее продаже на рынке
 - 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
 - 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
 - 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м	
	Квартира	3	4	76.70	Нет данных	7.50	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие/характер обременений			Кадастровый/условный номер	
	Не выявлено		Не зарегистрировано			50:22:0010203:2193	
Описание здания	Материал стен дома		Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %	
	Кирпичный		5		1960	10	
Адрес объекта оценки	Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для информирования заказчика с целью принятия им обоснованного хозяйственного решения						
Заказчик оценки	Хрисанфова Ирина Леонидовна, паспорт гражданина РФ 4509 862901, выдан Отделением по району Сокольники ОУФМС России по гор.Москве в ВАО 26.03.2009						
Основание оценки	Договор № К/12.12.25/Н от 12.12.2025 г.						
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Информирование заказчика для принятия обоснованного хозяйственного решения. Отчет об оценке не может применяться для иных целей						
Исполнитель оценки	Форма		Наименование/Ф.И.О.		Место нахождения, контактная информация		
	ООО		"Кронос"		г. Москва, г.Москва, улица Берзарина, дом 17, корпус 2, 8 (495) 771-28-73, cronos05@mail.ru		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Нецкин Геннадий Иванович	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО		Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	с 2002 г.	538.77		МСНО – НП «ОПЭО»	Страховой полис страхового общества АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ № 0991R/776/50636/25 от 20.09.2025г. по 19.09.2026 г. Страховой полис страхового общества АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ № 0991R/776/50635/25 от 20.09.2025г. по 19.09.2026 г.		
Даты	Дата оценки				Дата составления отчёта		
	14.12.2025				19.12.2025		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая величина стоимости квартиры при ее продаже целиком	Рыночная стоимость (в рублях)						
	13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот)						
Итоговая величина стоимости 1/4 доли в праве на квартиру при ее продаже на рынке	Рыночная стоимость 1/4 доли в праве на квартиру (в рублях)						
	1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять)						

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилая квартира общей площадью 76.70 кв.м, расположенная по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54 Право общей долевой собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 76.70 кв.м, расположенная по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54 Право общей долевой собственности
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г. 2. Договор купли-продажи доли в праве собственности на квартиру от 28.12.2017 г.
Правообладатель (-ли)	1. Капустина Елена Алексеевна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 2. Хрисанфова Ирина Леонидовна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 3. Матвеев Александр Владимирович - общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки с целью информирования заказчика для принятия обоснованного хозяйственного решения
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	14.12.2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Доступ к осмотру внутри квартиры ограничен
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для принятия заказчиком обоснованного хозяйственного решения. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и данных, представленных заказчиком, текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для

Параметр	Значение
	<p>вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел внешний осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Хрисанфова Ирина Леонидовна, паспорт гражданина РФ 4509 862901, выдан Отделением по району Сокольники ОУФМС России по гор.Москве в ВАО 26.03.2009
-------------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Нецкин Геннадий Иванович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член МСНО – НП «ОПЭО» № 538.77 от 26 февраля 2008 г. 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А. Прием посетителей: г.Москва, ул. Вятская, д. 49, 3 этаж, офис 30. info@opeo.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439673 от 10.10.2002 г. Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис страхового общества АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ № 0991R/776/50636/25 от 20.09.2025г. по 19.09.2026 г. Страховой полис страхового общества АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ № 0991R/776/50635/25 от 20.09.2025г. по 19.09.2026 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный Аттестат в области оценочно деятельности за № 045342-1 от 01 ноября 2024 года. «Оценка недвижимости». Срок действия до 01 ноября 2027 года.
Почтовый адрес оценщика	г. Москва, ул.Берзарина, дом 17, корп.2
Номер контактного телефона	тел.8 (495) 771-28-73
Адрес электронной почты	icronos05@mail.ru

Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	С 2002 года
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Нецкин Геннадий Иванович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № К/12.12.25/Н от 12.12.2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 76.70 кв.м, расположенная по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54
Правообладатель (-ли)	1. Капустина Елена Алексеевна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 2. Хрисанфова Ирина Леонидовна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 3. Матвеев Александр Владимирович - общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Обременения (ограничения) прав	Не зарегистрировано
Зарегистрированные права	Право общей долевой собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	- Стоимость квартиры при ее продаже на рынке целиком 13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) руб. - Стоимость 1/4 доли в праве на квартиру при ее продаже на рынке - 1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	- Стоимость квартиры при ее продаже на рынке целиком 13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) руб. - Стоимость 1/4 доли в праве на квартиру при ее продаже на рынке - 1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) руб. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей принятия заказчиком обоснованного хозяйственного решения. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об

	<p>оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>
--	--

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ 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	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irm.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

8.2. Перечень документов, устанавливающих 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г. 2. Договор купли-продажи доли в праве собственности на квартиру от 28.12.2017 г.
--	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 76.70 кв.м, расположенная по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54

Доступ к осмотру объекта оценки ограничен.



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам внешнего осмотра и анализа других данных.

Таблица 8. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	1960
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	10%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	5
Наружные стены (материал)	Кирпичный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Газовая колонка
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

Источник: данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 9. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	4
Количество комнат в квартире	3
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	76.70/Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	7.50
Наличие балкона/лоджии	Балкон
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Санузел	Раздельный
Вид из окон	Во двор

Параметр	Значение
Объект подключен к системам: Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Источник: данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_f, D_{фун}, D_v – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{ж}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_ф – фактический срок службы данного объекта;

T_н – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	1960	65	10

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 10%.

8.5. Общая информация о местоположении

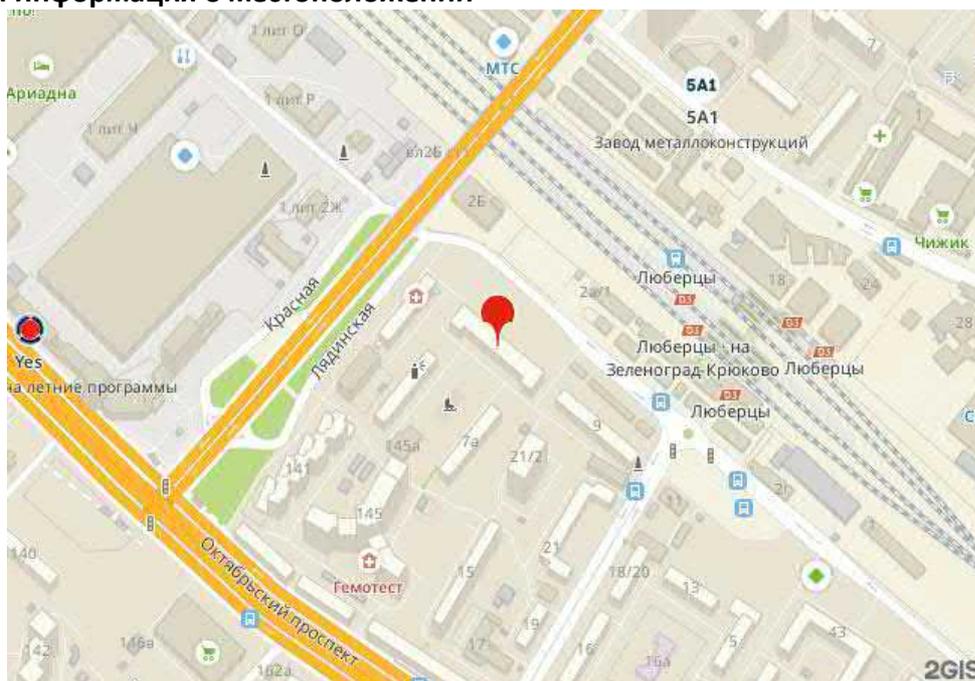


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 12. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	ж.д. станция Люберцы, 5 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 13. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право общей долевой собственности
Правообладатель (-ли)	1. Капустина Елена Алексеевна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 2. Хрисанфова Ирина Леонидовна - общая долевая собственность, доля в праве 1/4; 3. Матвеев Александр Владимирович - общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН от 10.01.2018 г.
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, данным, предоставленным заказчиком

Таблица 14. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и данных, представленных заказчиком, позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам внешнего осмотра показала: <ul style="list-style-type: none">• Соответствуют правоустанавливающим документам;• Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. Установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 10 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Требуется косметический ремонт».
11. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Не зарегистрировано .
12. По результатам анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.9. 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 15. Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022. 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 DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- 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. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Московской области.

1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(Источник: [chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/b6f4484eaa0d222f30309003d5e17812/2025_11_26.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b6f4484eaa0d222f30309003d5e17812/2025_11_26.pdf))

Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого вырос на +6,8% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост комплекса в целом составил +8,9% г/г.

Заметно увеличились темпы роста в отрасли транспортного машиностроения, которая вернулась к двузначным темпам роста: +41,0% г/г после +6,0% г/г в сентябре. Высокие темпы роста также сохраняются в производстве компьютерной и электронной техники: +9,2% г/г после +18,4% г/г.

Выпуск металлургического комплекса в октябре увеличился на +1,6% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2025 года в целом по комплексу темпы роста сохраняются на уровне в +1,0% г/г.

Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс нефтеперерабатывающий комплекс за счёт улучшения темпов выпуска – до -0,1% г/г после -4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса -0,4% г/г.

Динамика выпуска химического комплекса в октябре составила -0,5% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,4% г/г.

Наиболее сильную поддержку росту комплекса оказывает производство лекарственных средств, которое сохраняет двузначные темпы: +20,3% г/г после +21,2% г/г в сентябре.

В октябре выпуск пищевой промышленности составил -0,2% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса изменился на -0,8% г/г.

В производстве пищевых продуктов динамика выпуска в октябре составила -0,5% г/г после роста на +1,6% г/г в прошлом месяце. В производстве напитков – улучшение темпов до -0,6% г/г после -5,9% г/г.

В добывающем секторе в октябре наблюдался рост на +1,3% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA. За 10 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе в целом составила -1,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,0	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,8	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-1,1	-2,2	1,0	1,7	4,0	1,0	1,8	1,9	0,5
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	1,7	2,3	2,9	3,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-5,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	3,3	1,8	-3,3	4,5	0,5	2,4	-1,6	2,4	3,4
Обработанные изделия промышленные	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	8,8	9,5	2,4	9,0	10,5	8,7
в т.ч.														
текстильные продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,1	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,5
машины	-3,7	-0,8	-3,3	-5,9	-3,0	-1,0	1,0	-1,3	12,1	12,7	13,0	8,9	18,1	1,1
машины изобавля	4,0	9,2	1,6	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
Иная промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-3,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
обувь	-2,7	-6,8	-5,4	-6,3	-9,1	-1,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	3,4	15,4	15,2
кожа и изделия из нее	-13,8	-3,4	-9,7	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,8
Деревобрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-2,8	-3,8	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,0	-1,6	3,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность по географическим и картографическим работам	-11,8	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-8,1	1,7	-4,8	-9,3	11,7	9,4	6,3
Производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
в т.ч.														
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
стеклянные изделия и изделия из керамики	-1,0	-2,7	-2,3	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	10,9	20,3	11,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-1,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
Производство прочих неметаллических минеральных изделий	-8,6	-9,1	-8,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
Металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-5,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,5	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлургические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,5	21,2	5,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль-окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	19,2	27,9	29,9	19,5	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-5,2	-6,0	-12,3	-15,0	-9,7	-11,8	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные средства и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
Прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,3	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,0	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Подоблаживание, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	-2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 14 августа 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг.

(опрос экспертов 4-14 августа 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,2	1,4	1,7	1,7	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,8	2,1	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,40	10,67	8,75	8,26	8,03	7,93	7,73
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	101,0	105,4	107,0	109,6	112,6	114,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,6	58,0	59,6	60,7	62,3	63,4	66,1

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной 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).

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Московской области

(источник <https://www.irm.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/?ysclid=mi0i03by1j279297291>, <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kvartir/#form9>)

По итогам октября почти одинаковый прирост цен на готовое жилье продемонстрировали как «старая», так и новая Москва, а также Подмосковье. Таким образом, к середине осени рынок более-менее раскачался. В качестве причин помимо сезонности также можно указать немного подешевевшую в условиях постепенно снижающейся ключевой ставки рыночную ипотеку.

Так по данным аналитического центра www.irm.ru за октябрь 2025 года индекс стоимости готового жилья в «старой» Москве прибавил 0,5% и составил 281,6 тысячу рублей за квадратный метр. Новая Москва и Подмосковье подорожали в октябре в равной мере на 0,4% до 205,9 и 155 тысяч рублей за «квадрат» соответственно.

В Новой Москве и Подмосковье динамику цен лучше рынка показали локации, более близкие к «старой» Москве – Новомосковский округ, а также ближнее и среднее Подмосковье. При этом дальнее Подмосковье, как и Троицкий округ остаются аутсайдерами, причем такая картина имеет место уже далеко не первый месяц. Фактически в условиях стагнации рынка и недостатка спроса покупателей хватает только на более привлекательные локации.

Также следует отметить, что в Подмосковье наибольший плюс показал самый недорогой сегмент старых советских панельных домов, что также может свидетельствовать об ограниченной платежеспособности покупателей. При этом сегмент современных монолитных и кирпичных домов вообще не показал роста и оказался в аутсайдерах.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости Московской области.:



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.11.2025)
Квартиры в новостройке (м ²)	243 503 руб.	+ 29 973 руб. За м ²	5 005 200 ... 22 725 400 руб. за объект
Квартиры вторичка (м ²)	169 958 руб.	+ 2 091 руб. За м ²	3 000 000 ... 22 904 100 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры вторичка, за м ² , руб.	Изменение
25 ноя, 2025	243503	+3,69%	169958,4	+0,26%
11 ноя, 2025	234524	+3,49%	169524,8	+0,03%
28 окт, 2025	226339,5	+0,73%	169470,2	+0,35%
14 окт, 2025	224678,2	+0,74%	168883,4	-0,16%
30 сен, 2025	223004,5	+1,28%	169151,5	+0,2%
16 сен, 2025	220148	+1,55%	168819,4	+0,16%
02 сен, 2025	216746,5	+1,04%	168556,5	+0,31%
19 авг, 2025	214494,5	+0,45%	168039,3	+0,1%
05 авг, 2025	213530		167867,4	

• Итоги

(Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/itogi-rynka-nedvizhimosti-rossii-2025-goda-i-prognozy-na-2026/>)

В 2025 году на российском рынке недвижимости продолжались противоречивые тенденции: с одной стороны, жилищные цены растут (например, по данным «Домклик», годовой прирост цен на вторичное жильё в октябре достигал +7,6%), с другой – активность покупателей и сделок остаётся сниженной из-за дорогой ипотеки и роста ставок. Ставка ЦБ РФ достигла 18% летом 2025, затем была снижена до 17% в сентябре и до 16,5% к осени.

Вместе с тем реальные доходы населения росли двузначными темпами (рост за январь–сентябрь 2025 г. составил +9,2%), а инфляция по итогам года превысила 6–7% (прогнозы на 2025 – ~6,9%). Это создало смешанную картину: формально спрос подстраивался под более высокие цены, но дорогая ипотека сдерживала сделки (объём выдач ипотеки в августе 2025 вырос всего на +10,2% м/м до 392,3 млрд руб, средняя ставка – 7,6%). Итоговый вывод 2025 года – умеренный рост цен при сохранении «охлаждения» рынка.

В 2025 году цены на жильё росли умеренно. Средняя цена новостроек по РФ в октябре 2025 – около 177,9 тыс. руб/м² (+0,6% за год). Вторичное жильё дорожало быстрее: +7,6% г/г по итогам октября. Лидеры роста – регионы с относительной недооценённостью: Удмуртия, Ленинградская и Нижегородская области (см. картинку «Региональный разрез»). В то же время спад начался в ряде городов: например, квартальная статистика показала, что к Q3 2025 больше трети крупных городов ощутили снижение цен на вторичку (против почти нуля таких городов в начале года).

2. Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

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

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

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

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.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, 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.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 16. Информация об объектах-аналогах²

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	11 800 000	12 800 000	12 700 000	9 700 000
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	г Москва
Местоположение	Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54	Московская обл, г Люберцы, ул Кирова, д 53	Московская обл, г Люберцы, ул Кирова, д 39	Московская обл, г Люберцы, ул Красноармейская, д 5	Московская обл, г Люберцы, ул 50 лет ВЛКСМ, д 8
Ж.д. станция	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы
Время до ж.д. станции	5 мин., Пешком	12 мин., пешком	19 мин., пешком	12 мин., пешком	19 мин., пешком
Дата предложения	-	2025-12	2025-12	2025-12	2025-12
Права на недвижимость	Право общей долевой собственности (при одновременной продаже всех долей)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

² Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Площадь объекта, кв. м	76,70	67,30	83,10	75,00	60,00
Жилая площадь, кв. м	Нет данных	44,5	52,4	50	40,3
Площадь кухни, кв. м	7,50	9,20	8,40	9,00	5,00
Этаж расположения объекта	4	4	3	1	5
Этажность дома	5	4	5	4	5
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Благоустройство дома	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	3	3	3	3	3
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Отсутствует	Балкон
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	не учитывается	нет	нет	нет	нет
Вид из окна	Во двор	На улицу	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Телефон	-	+7(933)941-86-63	+7(986)323-83-09	+7(923)077-83-14	+7(916)274-72-87
Источники информации	-	https://lyubertsy.ci an.ru/sale/flat/320566638/	https://lyubertsy.ci an.ru/sale/flat/323817207/	https://lyubertsy.ci an.ru/sale/flat/312777019/	https://lyubertsy.cia n.ru/sale/flat/320049113/
Стоимость объекта за кв. м	-	175 334	154 031	169 333	161 667

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

11.3. 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 торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;

- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{анал}^{(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер корректировки на данный фактор определялся на основании рекомендаций, изложенных в книге "Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и характеристики рынка недвижимости", таблица 331, стр.441.

Ниже приведены данные по корректирующим коэффициентам на данный фактор для квартир в жилье, относящемся к старому фонду.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	5,5%	12,5%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	5,3%	12,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,5%	6,0%	12,9%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,4%	6,1%	12,7%
6	Курортные регионы	-	-	-

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-9.00%	-9.00%	-9.00%	-9.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования.

В данной работе оценка всей квартиры проводится исходя из предположения продажи всех долей в праве на нее одновременно.

Размер корректировки на данный фактор принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,86	0,82
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,50	0,72	0,60

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

- * - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
 2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
 3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
 4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3981-na-dolevyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. **Корректировка на условия финансирования**

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

4. **Условия продажи (особые условия)**

Это процентная корректировка. Так как условия продажи всех аналогов рыночные, корректировка по данному фактору 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. **Время продажи**

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6. **Местоположение**

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся вблизи от объекта оценки, корректировка 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

7. Расстояние до ж.д. станции

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д.станции. Размер корректировки на данный фактор определялся на основании рекомендаций, изложенных в книге "Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и характеристики рынка недвижимости", таблица 67, стр.186.

Ниже приведены данные по корректирующим коэффициентам на данный фактор для квартир в Московском регионе.

Объект оценки	Аналог			
	до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
до 500	1,00	1,06	1,08	1,11
от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,06
от 1000 до 1500	0,92	0,98	1,00	1,03
от 1500 до 3000	0,90	0,95	0,97	1,00

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
8.00%	11.00%	8.00%	11.00%

8. Корректировки на параметры дома

а. Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен и этажности дома.

Размер корректировки на материал стен дома принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,67	0,55

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3970-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-na-01-10-2025-goda>

Поскольку все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, представляют собой квартиры в кирпичных домах не выше 5 этажей и без лифта, корректировка на этажность составила для всех аналогов 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

б. Этаж расположения объекта

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена.

Размер корректировки на данный фактор определялся на основании рекомендаций, изложенных в книге "Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры" (срок действия справочника с

03.07.2023 по 02.07.2026). Коэффициенты и характеристики рынка недвижимости", таблица 172, стр.281 и таблица 173, стр.282.

Ниже приведены данные по корректирующим коэффициентам на данный фактор для квартир в домах старого фонда в Московской области.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,98	0,96	1,00
2	Московская область	0,97	0,94	0,99
3	Санкт-Петербург	0,98	0,95	1,00
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,98
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,95	0,93	0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,97	0,94	0,99
7	Курортные регионы	-	-	-

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Московская область	0,92	0,88	0,96
3	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,97
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,89	0,97
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88	0,96
7	Курортные регионы	-	-	-

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
3.00%	0.00%	8.00%	3.00%

с. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

d. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 17. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс с состоянием	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

б. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Размер корректировки на данный фактор определялся на основании рекомендаций, изложенных в книге "Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и характеристики рынка недвижимости", таблица 162, стр.271.

В Москве и ближнем Подмоскowie при анализе влияния фактора масштаба на цену квартир выявлено, что зависимость цены от масштаба при относительно большом размере квартир проявляется слабо. Часто имеет место обратный эффект. Поэтому для расчета коэффициентов квартиры, имеющие площадь более 50 кв.м объединены в одну группу. Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 кв.м до 150 кв.м.

Площадь, кв. м. ⁶⁰		аналог		
		до 30	30-50	50-150
объект оценки	до 30	1,00	1,21	1,31
	30-50	0,83	1,00	1,09
	50-150	0,76	0,92	1,00

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

с. Площадь кухни

Это процентная корректировка. Размер корректировки на материал стен дома принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 кв.м. и более	1,02	1,06	1,04

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3987-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	3.00%

д. Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Размер корректировки на данный фактор принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3986-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-na-01-10-2025-goda>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	2.00%	0.00%

е. Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-3% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
3.00%	0.00%	0.00%	0.00%

ф. Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом.

Размер корректировки на данный фактор принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statielt (<https://statielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3989-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	2.00%

g. Состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 18. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Атлон ФМ» – тел. +7 (495) 255-51-61 (www.atlonfm.ru)	Компания «РемКО3» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания «РЕМЭЛИТ» - тел. +7 (903) 751-97-59 (www.remeit.ru)	Компания "АБАДА" - тел. +7 (495) 280-00-00 (www.abadaremont.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материала в (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 19. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 20. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолок требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации

	электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Размер корректировки на данный фактор принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3990-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	5.00%	-5.00%	-5.00%

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Размер корректировки на данный фактор определялся на основании рекомендаций, изложенных в книге "Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректировочные коэффициенты и характеристики рынка недвижимости", таблица 289, стр.379.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,89	0,97
2	Санкт-Петербург	0,95	0,91	0,99
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,94	0,89	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
6	Курортные регионы	-	-	-

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

- K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

- C об** – стоимость Объекта оценки, руб.;
- C 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(933)941-86-63	+7(986)323-83-09	+7(923)077-83-14	+7(916)274-72-87
Источники информации		https://lyubertsy.cia.ru/sale/flat/320566638/	https://lyubertsy.cia.ru/sale/flat/323817207/	https://lyubertsy.cia.ru/sale/flat/312777019/	https://lyubertsy.cia.ru/sale/flat/320049113/
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		11 800 000	12 800 000	12 700 000	9 700 000
Площадь объекта, кв.м	76.70	67,30	83,10	75,00	60,00
Стоимость объекта за кв.м, руб./кв.м		175 334	154 031	169 333	161 667
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-9.00%	-9.00%	-9.00%	-9.00%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		159 554	140 168	154 093	147 117
Права на недвижимость	Право общей долевой собственности (при одновременной продаже всех долей)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		159 554	140 168	154 093	147 117
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		159 554	140 168	154 093	147 117
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		159 554	140 168	154 093	147 117
Дата предложения	-	2025-12	2025-12	2025-12	2025-12
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		159 554	140 168	154 093	147 117
Параметры местоположения					
Местоположение	Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54	Московская обл, г Люберцы, ул Кирова, д 53	Московская обл, г Люберцы, ул Кирова, д 39	Московская обл, г Люберцы, ул Красноармейская, д 5	Московская обл, г Люберцы, ул 50 лет ВЛКСМ, д 8
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ж.д. станция	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы	ж.д. станция Люберцы
Время до ж.д. станции	5 мин., пешком	12 мин., пешком	19 мин., пешком	12 мин., пешком	19 мин., пешком
Корректировка на близость ж.д. станции		8.00%	11.00%	8.00%	11.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		172 319	155 587	166 421	163 300
Тип дома	5-этажный Кирпичный	4-этажный Кирпичный	5-этажный Кирпичный	4-этажный Кирпичный	5-этажный Кирпичный
Корректировка на материал стен дома, %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		172 319	155 587	166 421	163 300
Этаж расположения объекта	4	4	3	1	5
Корректировка на этаж		3.00%	0.00%	8.00%	3.00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198
Благоустройство дома	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на благоустройство дома, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198

Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки	Электроснабжение, канализация, ХВС, отопление, магистральный газ, ГВС от газовой колонки
Корректировка на инженерные системы, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198
Параметры объекта оценки					
Количество комнат	3	3	3	3	3
Корректировка на количество комнат, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198
Площадь объекта, кв.м	76,70	67,30	83,10	75,00	60,00
Корректировка на площадь объекта, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	168 198
Площадь кухни, кв.м	7,50	9,20	8,40	9,00	5,00
Корректировка на площадь кухни, %		0,00	0,00	0,00	3,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	179 734	173 244
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Отсутствует	Балкон
Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0,00	0,00	2,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		177 488	155 587	183 329	173 244
Вид из окна	Во двор	На улицу	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон, %		3,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 813	155 587	183 329	173 244
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на санузел, %		0,00	0,00	0,00	2,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		182 813	155 587	183 329	176 709
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта, %		-5,00	5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		173 672	163 366	174 163	167 874
Наличие мебели	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		173 672	163 366	174 163	167 874
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		173 672	163 366	174 163	167 874
Весовой коэффициент		3	1	4	2
Средняя взвешенная стоимость 1 кв.м, руб.		171 678			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		13 167 700			

11.5. Расчет рыночной стоимости 1/4 доли в праве на квартиру при продаже этой доли на рынке

Большая часть квартир в России находится в долевой собственности. Долевая собственность - вид права при котором имущество находится в общей собственности с определением размера доли каждого из собственников.

Общая долевая собственность появилась с началом приватизации, когда квартиры оформляли в собственность целыми семьями и каждый человек, участвующий в приватизации муниципального жилья, получил свою долю.

Продажа доли в квартире достаточно сложная процедура, требующая согласия остальных собственников. Такая сделка должна осуществляться с соблюдением всех законодательных требований, в частности:

- письменное извещение остальных участников долевой собственности о продаже квартиры, с их преимущественным правом покупки продаваемой доли (ст.250 ГК РФ);
- нотариальное оформление сделки.

В связи с этим, как правило, при продаже в долевой собственности удельная стоимость квартиры снижается по отношению к удельной стоимости такой же квартиры, но находящейся в полной собственности.

Определенная выше стоимость квартиры при продаже ее целиком (одновременная продажа всех долей в праве на квартиру) на дату оценки составила 8 881 000 (восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

Таким образом, на 1/4 долю в праве на квартиру при одновременной продаже всех долей, приходится 3 291 925 рублей. Но данная сумма должна быть снижена на размер корректировки стоимости квартиры в общей долевой собственности при продаже долей раздельно на свободном конкурентном рынке.

Размер корректировки на снижение стоимости принят на основании рекомендаций, представленных на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Представленные корректировки определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей) проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt. К расчету коэффициентов были приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, тип санузла, наличие балкона/лоджии), отличающихся объемом прав.

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,86	0,82
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,50	0,72	0,60

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

- * - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
- 2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
- 3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
- 4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3981-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

Таким образом, стоимость 1/4 доли в праве на квартиру при ее продаже на свободном конкурентном рынке рассчитывается следующим образом:

3 291 925 рублей × 0,6 = 1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) рублей.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 76.70 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) руб.

Итоговая величина рыночной стоимости 1/4 доли в праве на эту квартиру при продаже этой доли в праве на свободном конкурентном рынке, по состоянию на дату оценки составляет округленно:

1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать следующие выводы:

- Рыночная стоимость полного права собственности на квартиру, общей площадью 76,7 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54, при ее продаже целиком (одновременная продажа всех долей в праве на квартиру), по состоянию на 14.12.2025 г. составляет: 13 167 700 (тринадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей;

- Рыночная стоимость 1/4 доли в праве собственности на квартиру, общей площадью 76,7 кв.м, расположенную по адресу: Московская обл., г.Люберцы, ул.Волковская, д.7, кв.54, при продаже этой доли в праве, по состоянию на 14.12.2025 г. составляет: 1 975 155 (один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять) рублей.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Нецкин Г.И.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

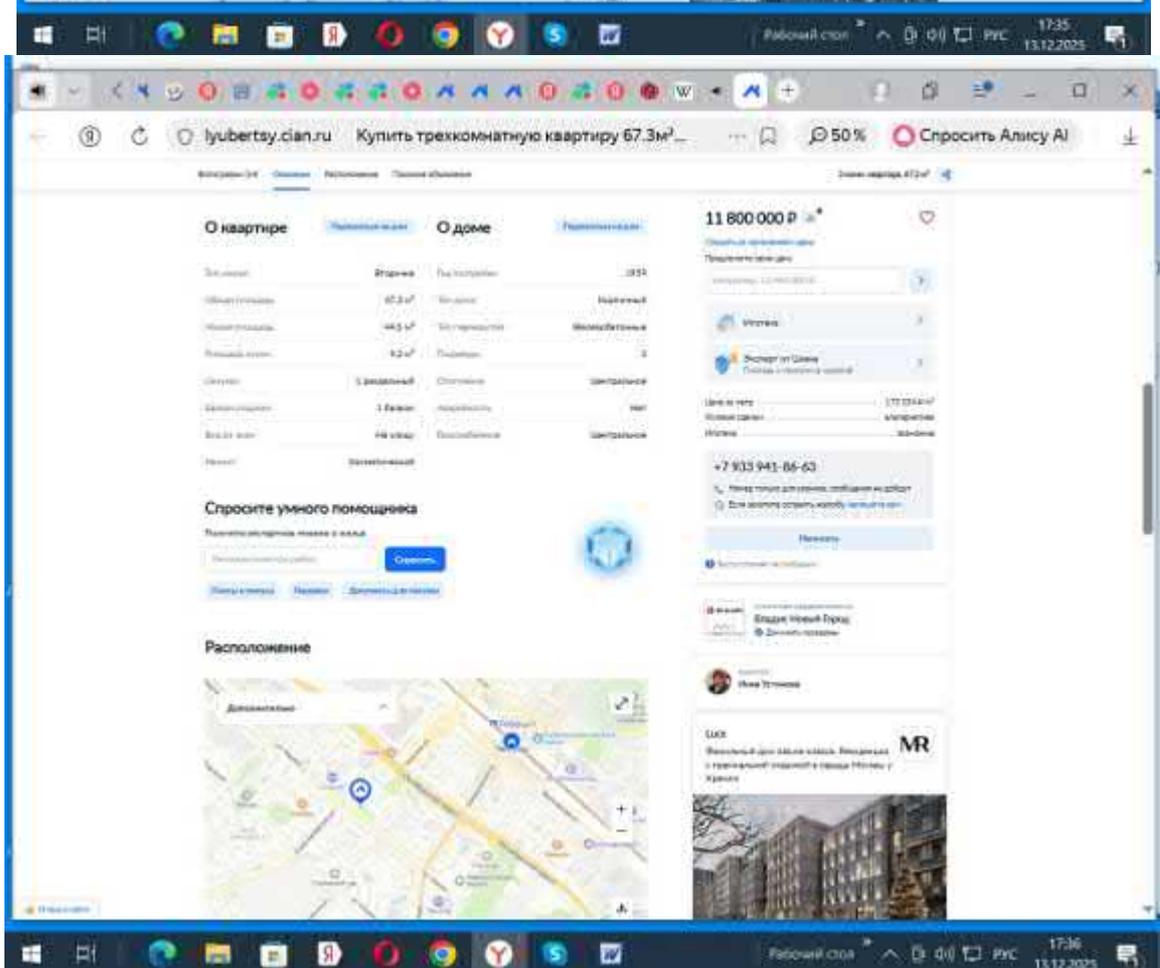
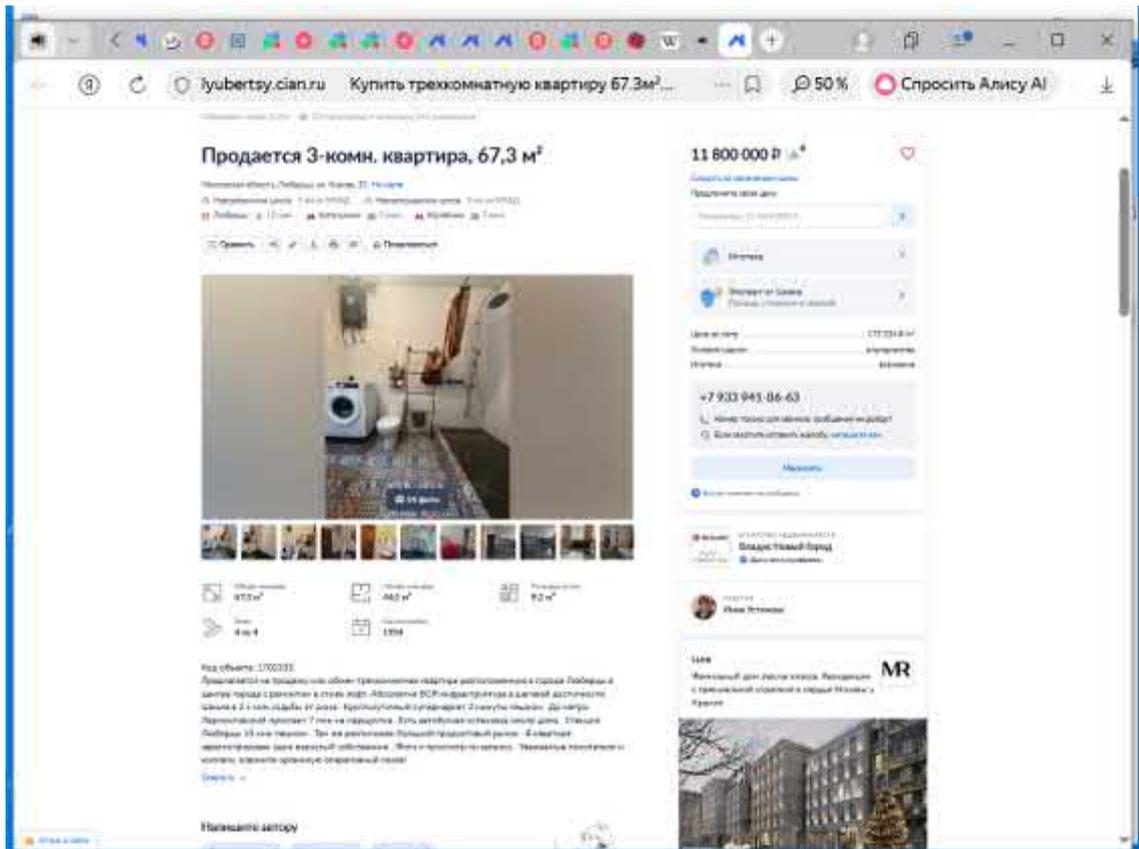
12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
15. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
16. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
17. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
18. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

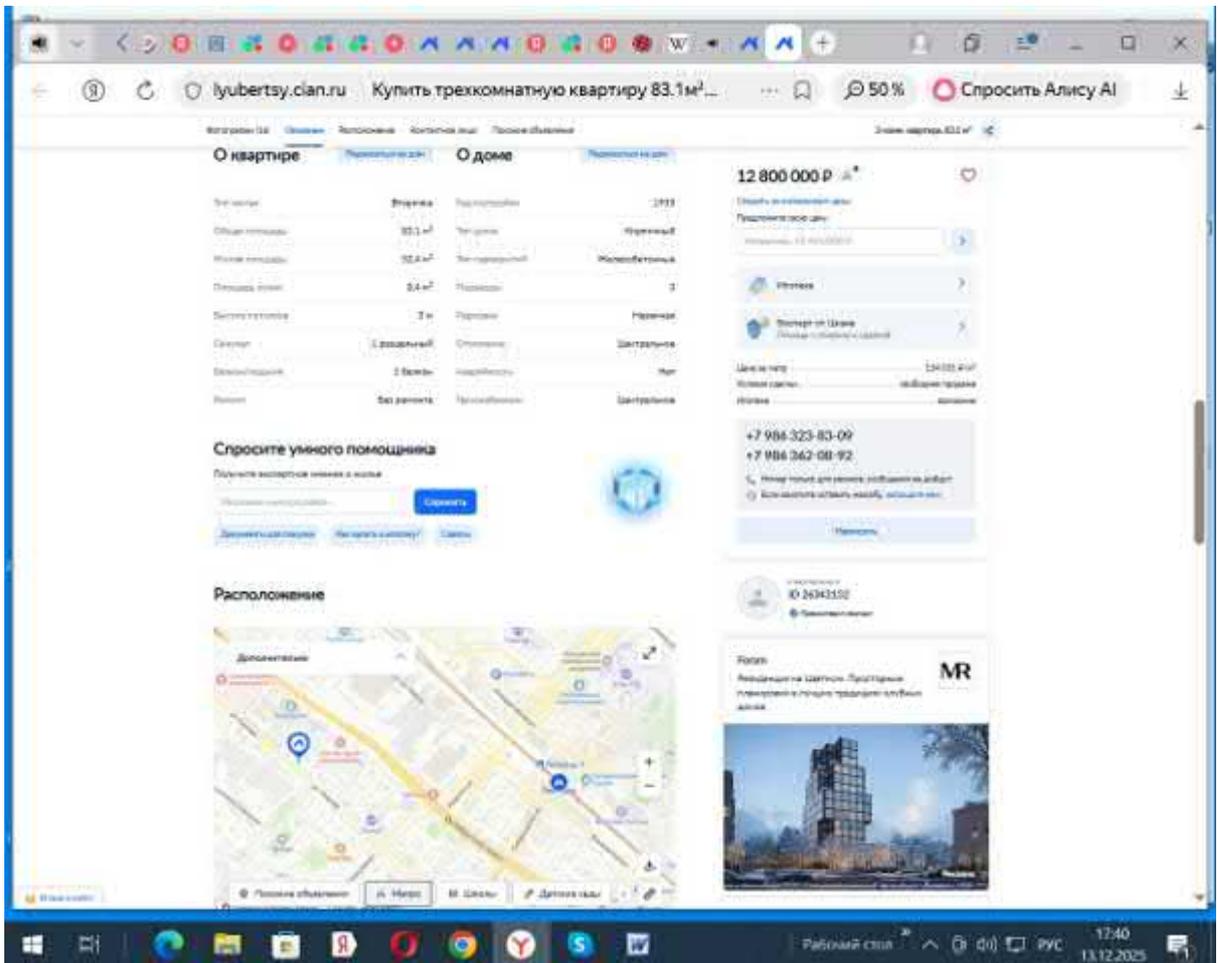
Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

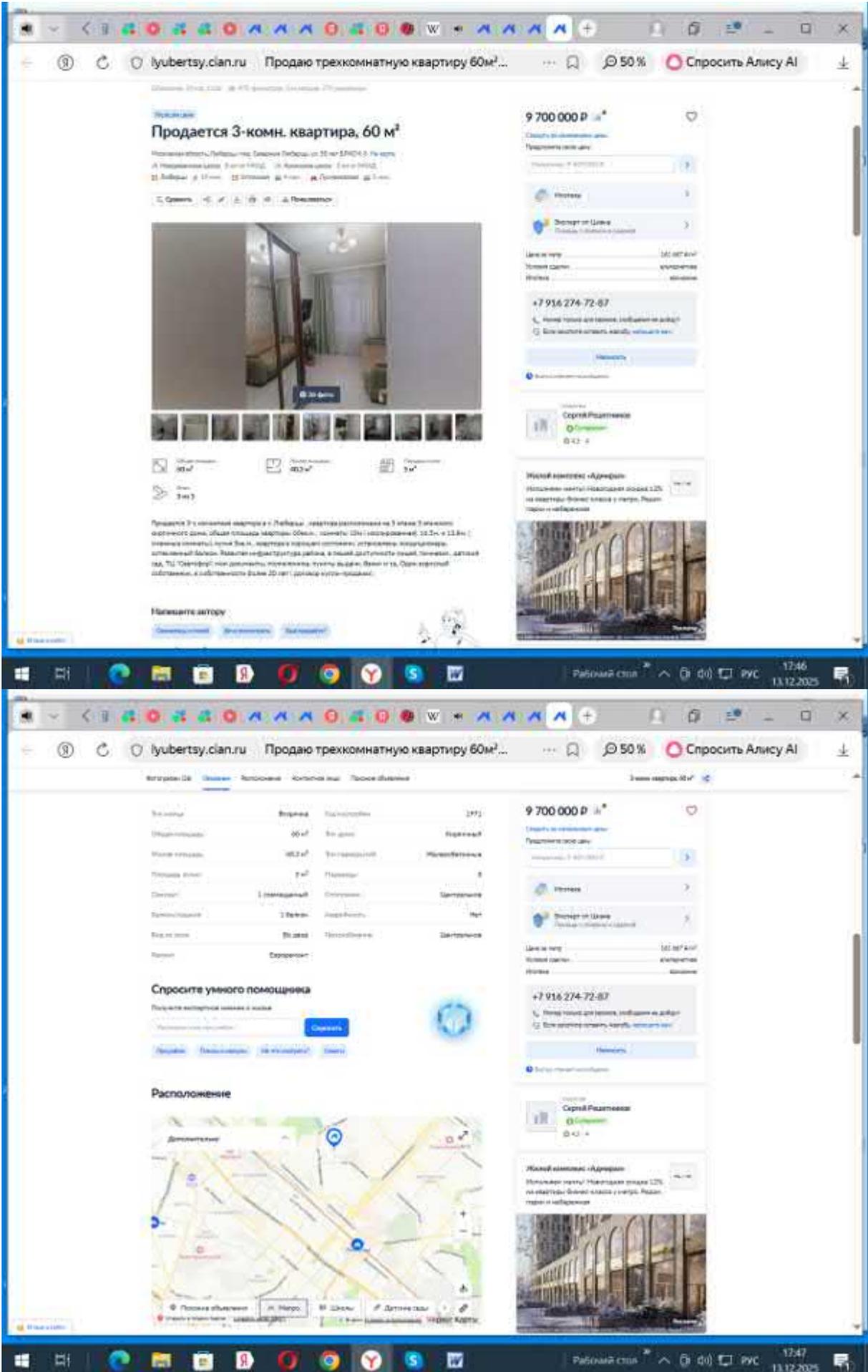
20. Выписка из ЕГРН.
21. поэтажный план.
22. Единый жилищный документ.

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом Аналог 1







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 045342-1

« 01 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Нецкину Геннадию Ивановичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 01 » ноября 2024 г. № 378

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » ноября 2027 г.



028076 - KA1



31508505

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50636/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» сентября 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «КРОНОС» 121615, г. Москва, р-н Кунцево, Рублёвское шоссе, д 16 к 3, кв 59 ИНН: 7734472592 КПП: 773101001 ОГРН: 1237700143020

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, наложенных 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.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc197f1c1c8a9bc2efed65a0af.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 «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 «20» сентября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» сентября 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	6 000 000,00 (Шесть 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	8 700,00 (Восемь тысяч семьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» сентября 2025 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
 Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
 *0888 – бесплатно для абонентов Вылайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 496 788 08 88 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



31506155

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50635/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» сентября 2025 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: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Нецкин Геннадий Иванович
Дата рождения 08.07.1965
ИНН: 960900138393
Паспорт серия 4510 номер 906456
Выдан Отделением по району Кунцево ОУФМС России по гор. Москве 22.07.2010

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.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc13671c1c9a9ac251e6d66a0af.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 неплате страховой премии в установленный срок, настоящий 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 «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 «20» сентября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» сентября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона 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

3 100,00 (Три тыщи сто и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» сентября 2025 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

*0800 – бесплатно для абонентов Выплайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 496 788 08 88 – 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

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Выписка из ЕГРН

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
10.01.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0010203:2193	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0010203	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Ижестатный номер: 124-039-5850/54	
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Волковская, д. 7, пом. 54	
Площадь, м²:		76,7	
Назначение:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:		Этаж № 04	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		7278071,42	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:22:0010203:844	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям павilionного типа или павilionного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные обновлены"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Какустина Елена Алексеевна	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Матков С. А.	

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

Раздел 2

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
10.01.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0010203:2193	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Какустина Елена Алексеевна, дата рождения: 25.05.1957, место рождения: с. Шатки-1 Шаховского р-на Горьковской обл., гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 02 № 522000, выдан 27.05.2002 ОВД "Солоткино" города Москвы, код подразделения 772-024	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:22:0010203:2193-50:022/2018-3 от 09.01.2018, доля в праве 1/4	
3. Документ-основание:	3.1.	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 28.12.2017, удостоверен Диклов Виталий Петрович, нотариус Люберецкого нотариального округа Московской области 28.12.2017, реестровый номер 2-2870	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Матвеев Александр Владимирович	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Хрисанфова Ирина Леонидовна	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Матков С. А.	

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Дата: 10.01.2018	
Кадастровый номер:	50:22:0010203:2193
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010203
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 124-039-5850/54
Адрес:	Московская область, Люберецкий р-н, г. Люберцы, ул. Волковская, д. 7, пом. 54
Площадь, м²:	76,7
Назначение:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	7279871,42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010203:844
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хрисавфова Ирина Леонидовна
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Мягков С. А.

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

Помещение	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Дата: 10.01.2018	
Кадастровый номер:	50:22:0010203:2193
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Хрисавфова Ирина Леонидовна, дата рождения: 26.10.1963, место рождения: г.р. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 017-543-788 63, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 09 № 862901, выдан 12.11.2008 Отделением по району Солнцево ГУФМС России по г.р. Москве в ВАО, код подразделения 770-060
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:22:0010203:2193-50/022/2018-2 от 09.01.2018, доля в праве 1/4
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 28.12.2017, удостоверил Диклов Виталий Петрович, нотариус Люберецкого нотариального округа Московской области 28.12.2017, реестровый номер 2-2870
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Митусев Александр Владимирович
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Калустина Елена Алексеевна
4. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Мягков С. А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области
Итого С.А.
50 А Б 0600484

Номер документа: 50
Дата регистрации: 30.12.2017
Код подразделения: 09 ЯББ 2017

50:22:0010203:2193-50/001/2018-1/5



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

Город Люберцы Московской области,
двадцать восьмого декабря две тысячи семнадцатого года.

Мы, гр. **Виноградов Сергей Павлович**, 07 августа 1973 года рождения, место рождения: г.р. Москва, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 46 17 499745, выданный ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Люберцы 05 апреля 2017 года, код подразделения 500-074, проживавший до снятия с регистрационного учета по адресу: Московская область, Люберецкий район, город Люберцы, ул. Волковская, д.7 (семь), кв.54 (пятьдесят четыре), с одной стороны.

и гр. **Хрисанфова Ирина Леонидовна**, 26 октября 1963 года рождения, место рождения: г.р. Москва, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 45 09 862901, выданный Отделением по району Сокольники ОУФМС России по г.р. Москве в ВАО 12 ноября 2008 года, код подразделения 770-060, зарегистрированная по адресу: город Москва, Большой Матросский переулок, д.1 (один), кв.308 (триста восемь),

гр. **Капустина Елена Алексеевна**, 25 мая 1957 года рождения, место рождения: с. Шатки-1 Шатковского р-на Горьковской обл., гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 45 02 522000, выданный ОВД "Сокольники" города Москвы 27 мая 2002 года, код подразделения 772-024, зарегистрированная по адресу: город Москва, ул. Короленко, д.7 (семь), корп.2 (два), кв.31 (тридцать один), с другой стороны.

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Виноградов Сергей Павлович**, продает, а **Хрисанфова Ирина Леонидовна** и **Капустина Елена Алексеевна** покупают на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащую по праву общей долевой собственности 1/2 (одну вторую) долю в праве собственности на КВАРТИРУ с кадастровым номером 50:22:0010203:2193, находящуюся по адресу: Московская область, Люберецкий район, город Люберцы, ул. Волковская, д.7 (семь), кв.54 (пятьдесят четыре), состоящую из трех комнат общей площадью 76,7 (семьдесят шесть целых семь десятых) кв.м, этажность (этаж) - 4.

2. Указанная 1/2 доля в праве собственности на квартиру принадлежит Виноградову Сергею Павловичу на основании договора дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 10 декабря 2015 года, совершенного в простой письменной форме, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-9531/2, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах №50-01-265/4006/2017-1396, выданной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области 10 марта 2017 года.

3. Кадастровая стоимость квартиры составляет 7278871 (семь миллионов двести семьдесят восемь тысяч восемьсот семьдесят один) рубль 42 копейки, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/54829118, выданной 28 декабря 2017 года ФГИС ЕГРН.

Стоимость отчуждаемой доли в праве собственности на квартиру составляет 3639435 (три миллиона шестьсот тридцать девять тысяч четыреста тридцать пять) рублей 71 копейку.

4. Стороны оценивают указанную долю в праве собственности на квартиру в 1300000 (один миллион триста тысяч) рублей 00 копеек.

5. **Хрисанфова Ирина Леонидовна**, **Капустина Елена Алексеевна** покупают у **Виноградова Сергея Павловича** указанную долю в праве собственности на квартиру за 1300000 (один миллион триста тысяч) рублей 00 копеек в долевую собственность в равных долях в 1/2 (одной второй) доле каждому.

6. Оплата объекта недвижимости производится в следующем порядке:

г. Любер-

- Сумма в размере 300000 (триста тысяч) рублей 00 копеек уплачена Хрисанфовой Ириной Леонидовной, Капустиной Еленой Алексеевной наличными, за счет собственных средств, Виноградову Сергею Павловичу до подписания настоящего договора, в связи с чем Виноградов Сергей Павлович, подписывая настоящий договор, подтверждает, что указанная сумма им получена.

- Оплата суммы в размере 1000000 (один миллион) рублей 00 копеек производится через индивидуальный сейф банка, с закладкой денежных средств до подписания настоящего договора на основании договора аренды банковской ячейки, заключенного между Капустиной Еленой Алексеевной, Виноградовым Сергеем Павловичем и Акционерным коммерческим банком "СЛАВИЯ", но с правом получения денежных средств Виноградовым Сергеем Павловичем в течение 1 (одного) дня после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору и предъявления банку документов подтверждающих регистрацию права собственности Хрисанфовой Ирины Леонидовны, Капустиной Елены Алексеевны на указанную недвижимость.

Ввиду того, что расчет между сторонами не произведен, стороны договорились, что согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Виноградова Сергея Павловича не возникает право залога на указанную долю в праве собственности на квартиру.

Виноградов Сергей Павлович, Хрисанфова Ирина Леонидовна, Капустина Елена Алексеевна договорились, что окончательный расчет между ними осуществляется в течение 1 (одного) рабочего дня после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору и оформляется распиской Виноградова Сергея Павловича о получении суммы в размере 1300000 (одного миллиона трехсот тысяч) рублей 00 копеек в счет платежей по настоящему договору.

После выдачи указанной расписки обязанность Хрисанфовой Ирины Леонидовны, Капустиной Елены Алексеевны по оплате недвижимости считается исполненной.

7. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены доли в праве собственности на квартиру и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

8. Виноградов Сергей Павлович гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

9. Право собственности на указанную долю в праве собственности на квартиру возникает у Хрисанфовой Ирины Леонидовны, Капустиной Елены Алексеевны с момента регистрации перехода права собственности и права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

10. Хрисанфова Ирина Леонидовна, Капустина Елена Алексеевна в соответствии с законом несут бремя содержания указанной квартиры, а также бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Содержание статей 167, 170, 209, 223, 288, 292 и 556, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

12. В указанной квартире проживает Матвеев Владимир Николаевич, который в соответствии с законом сохраняет за собой право пользования данной квартирой, что подтверждается выпиской из домовой книги, выданной 23 декабря 2017 года МУ Люберецкий МФЦ отдел "Ухтомский".

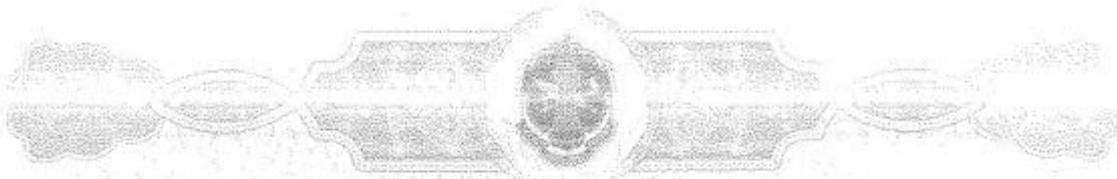
13. Виноградов Сергей Павлович, Хрисанфова Ирина Леонидовна, Капустина Елена Алексеевна заверяют и гарантируют, что на момент удостоверения настоящего договора:

- они не признаны банкротами, в отношении них не возбуждались и не ведутся дела о банкротстве, не имеют долгов или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь возбуждение в отношении них дела о банкротстве или о взыскании денежных средств, им ничего неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, сами не имеют намерения обращаться в суд для признания их банкротами;

- указанная в настоящем договоре недвижимость никому не продана, не подарена, не заложена, не передана в доверительное управление, в судебном споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременена правами и претензиями третьих лиц: правами найма, аренды, пожизненного пользования.

14. Стороны заверяют, что они несут ответственность за достоверность указанных в договоре сведений, а также что им известно и понятно содержание статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что сторона, которая при заключении договора дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему права, своему финансовому состоянию), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

г. Любер-



-и-

50. А. Б. 0600485

15. Стороны подтверждают и заверяют в присутствии нотариуса, что на дату подписания настоящего договора они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения.

16. Расходы по заключению настоящего договора оплачивают Хрисанфова Ирина Леонидовна, Капустина Елена Алексеевна в равных долях.

17. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

18. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче доли в праве собственности на квартиру стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации права собственности на квартиру.

19. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Люберецкого нотариального округа Московской области Диклова В.П. по адресу: Московская область, город Люберцы, Комсомольский проспект, дом 7а, по экземпляру выдается Хрисанфовой Ирине Леонидовне, Капустиной Елене Алексеевне и Виноградову Сергею Павловичу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

продавец Виноградов Сергей Павлович

покупатель Хрисанфова Ирина Леонидовна

покупатель Капустина Елена Алексеевна

Российская Федерация
Город Люберцы Московской области

Двадцать восьмого декабря две тысячи семнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Дикловым Виталием Петровичем, нотариусом Люберецкого нотариального округа Московской области.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.
Договор подписан в моем присутствии.
Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.
Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 2-2870.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 18197 руб. 18 коп.
Уплатено за оказание услуг правового и технического характера: 5400 руб. 00 коп.



В.П. Диклов

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 21 (два) листов.

Нотариус _____

