



ООО «Кэпитал Оценка»

О Т Ч Е Т

№ Н-0512-23

об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

<i>Заказчик:</i>	<i>ООО «Инбанк»</i>
<i>Исполнитель:</i>	<i>ООО «Кэпитал Оценка»</i>
<i>Основание для проведения оценки:</i>	<i>Договор на оказание услуг по оценке № Н-0512-23 от 05.12.2023 г.</i>
<i>Дата оценки:</i>	<i>31.01.2024 г.</i>
<i>Дата составления отчета:</i>	<i>31.01.2024 г.</i>

Москва, 2024 г.



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1	Перечень использованных при проведении оценки данных	10
6.1.1	<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения</i>	10
6.1.2	<i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики</i>	10
6.2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.2.1	<i>Права на объект оценки</i>	10
6.2.2	<i>Строительно-техническое описание объекта оценки</i>	11
6.2.3	<i>Определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки</i>	20
6.2.4	<i>Анализ местоположения объекта</i>	22
6.2.5	<i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	25
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
7.1	Макроэкономический анализ	27
7.2	Социально-экономическое развитие Москвы	30
7.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
7.4	Анализ жилой недвижимости	32
7.5	Ликвидность Объекта оценки	51
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	54
8.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	54
8.2	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	54
9	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИМ РАСХОДЫ	57
9.1	Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	57
10	СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
11	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	81
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	82
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	83
	Приложение 1	83
	<i>Используемая терминология</i>	83
	Приложение 2	86
	<i>Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки</i>	86
	Приложение 3	91
	<i>Копии информационно-аналитического материала</i>	91
	Приложение 4	117
	<i>Копии документов строительного-технического и юридического характера</i>	117



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № И-0512-23 от 05.12.2023 г.
Заказчик оценки	ООО «Инбанк»
Собственник объекта	Гусева Наталья Николаевна

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки	Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2. Право собственности Без учета существующих ограничений и обременений.
Функциональное назначение объекта	Жилая квартира, машино-места
Дата проведения оценки	31.01.2024 г.
Дата составления отчета	31.01.2024 г.
Срок проведения оценки	23-31.01.2024 г.
Дата обследования объекта оценки	23.01.2024 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	не применялся	116 270 000	не применялся
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	не применялся	3 985 000	не применялся
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	не применялся	4 077 000	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	116 270 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	3 985 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	4 077 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Оценка рыночной стоимости объекта проводилась без учета обременений.
3. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

Генеральный директор, ведущий оценщик

член Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 009514 дата регистрации в реестре 08.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 025124-1 от 15.07.2021 г.

Коркин А.Н.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2. Право собственности. Без учета существующих ограничений и обременений.
Цель оценки	Для определения начальной продажной цены предметов залога, в том числе для защиты интересов ООО «Инбанк» в случае возможного оспаривания результата торгов.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Стандартные для рыночной стоимости
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «рыночная» подлежат установлению в соответствии с целями оценки
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного	Отсутствуют
Предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки	Отсутствуют
Дата оценки	31.01.2024 г.
Специальные допущения	Оценка проводится исходя из следующих допущений: - разрешенное использование объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки на дату оценки, является наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки; - права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо ограничений или обременений. Подробно указаны в разделе 4 Отчета «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Подробно указаны в разделе 4 Отчета «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (в том числе специальные)»
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Не предусмотрена
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав и объем документов и материалов: Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-29429830 от 30.01.2024 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29429164 от 30.01.2024 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29428414 от 30.01.2024 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Привлечение внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Специалисты ООО «Инбанк»
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО не требуется
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Не предусмотрены
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Согласно условиями Договора на проведения оценки

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	ООО «Инбанк» 115184, Россия, Москва, Старый Толмачевский переулок, дом 5 ИНН 5617000264 ОГРН 1025600001668 Дата присвоения ОГРН: 11.10.2002 г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал Оценка»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1137746383543, дата присвоения ОГРН: 26.04.2013 г. Местонахождения: юридического лица и почтовый адрес: 107564, г. Москва, вн.терр.г. Муниципальный округ Богородское, ул. Краснобогатярская, д. 38 стр. 2, помещ. 11/2. Адрес электронной почты: info@appmsk.com, alecor@yandex.ru Тел. 8 (495) 922-67-47, 8-909-637-38-36 Сведения о добровольном страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №0780R/776/30156/23 на 5 000 000 руб. от 03.08.2023 г. Выдан АО «Альфа Страхование» Срок действия полиса с 10.08.2023 г. по 09.08.2024 г.
Сведения об Оценщике, подготовивший Отчет	Специалист-оценщик: Коркин Александр Николаевич – член Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 009514 дата регистрации в реестре 08.06.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983037 выдан НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» 17.05.2006 г. Специалист по оценке бизнеса. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 025124-1 от 15.07.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 026695-2 от 28.07.2021 г. Страховой полис гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности №0780R/776/30181/23 от 04.09.2023 г. выдан АО «АльфаСтрахование». Период действия с 05.09.2023 г. по 04.09.2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г. Должность: генеральный директор ООО «Кэпитал оценка», ведущий оценщик Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал Оценка»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1137746383543, дата присвоения ОГРН: 26.04.2013 г. Местонахождение оценщика, почтовый адрес: 107207, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Гольяново, ш. Щелковское, д. 77, стр. 1, помещ. 125 Адрес электронной почты: info@appmsk.com, alecor@yandex.ru Тел. 8 (495) 922-67-47, 8-909-637-38-36
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Кэпитал Оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект оценки будет сдан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
3. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
4. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
6. В отношении с заказчиком, определяемых рамками данного отчета, оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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. (ст. 12 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности» с дополнениями и приложениями).
8. 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 (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ)
9. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft®OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
10. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
12. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
13. Оценщик и заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
14. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных заказчиком документов.
15. При проведении анализа и расчетов оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
16. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

17. Документы, предоставленные заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных заказчиком, оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.
18. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
19. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
20. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, техническое состояние, уровень отделки оцениваемого объекта принимались на основании данных фотофиксации, предоставленных заказчиком. Оценка проводится при допущении полного соответствия текущему положению на дату оценки. Оценщик не проводил технической экспертизы объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
21. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
22. Учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится исходя из следующих допущений:
 - разрешенное использование объекта оценки на дату оценки, является наиболее эффективным использованием;
 - права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо ограничений или обременений.
23. На некоторых интернет сайтах, на которых размещены объявления объектов-аналогов, не отображается дата первой публикации. Данные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультации и иными способами, доступных оценщику.
24. Настоящий отчет выполнен исходя из текущих обстоятельств, присутствующих факторов существенной неопределенности для проведения оценки.
Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на дату оценки и с учетом допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на дату оценки.
25. В процессе проведения оценки оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в отчете об оценке.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.)

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022.

Оценщик в соответствии с п.7.9 ФСО VI соблюдает Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует 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;
- оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной заказчиком документацией.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, представленная заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

6.1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 1

Анализ рынка Объекта оценки	
1.	Статья «О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь – декабрь 2023 года», дата публикации: 27.12.2023 г, сайт: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html
2.	Департамент экономической политики и развития города Москвы, статья «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов» дата публикации 12.10.2022 г., Приложение 1 к прогнозу социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, без указания авторства (сайт: https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/)
3.	Статья «Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2023 года», сайт: https://realty.rbc.ru/news/65a7f1049a79476373b98410
4.	Статья «Обзор элитной недвижимости Москвы Новостройки Сравниваем 2022 и 2023 годы», сайт: https://dzen.ru/a/Y_VVWuENfSie0Anr
5.	Справочник оценщика недвижимости -2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.
6.	Корректировки СтатРиелт (https://statielt.ru), дата публикации 16.01.2024 г.
7.	Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).
Сравнительный подход	
1.	Справочник оценщика недвижимости -2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.
2.	Корректировки СтатРиелт (https://statielt.ru), дата публикации 16.01.2024 г.
3.	Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.1.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объекта оценки и расчетах оценщика, приводились по данным заказчика, а также с использованием следующей документации, предоставленной заказчиком (данные, предоставленные заказчиком см. в Приложении к отчету):

Таблица 2

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-29429830 от 30.01.2024 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29429164 от 30.01.2024 г. (копия)
3	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29428414 от 30.01.2024 г. (копия)

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

6.2.1 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На дату оценки заказчиком предоставлена копии правоустанавливающих / провозподтверждающих документов. Описание юридического статуса объекта оценки было составлено оценщиком на основании документов, предоставленных заказчиком.

Таблица 3

Права на объект оценки

Наименование показателя	Значения
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-29429830 от 30.01.2024 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29429164 от 30.01.2024 г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-29428414 от 30.01.2024 г.
Собственник	Гусева Наталья Николаевна (Выписки из ЕГРН)
Вид права	Право собственности (Выписки из ЕГРН)

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Наименование показателя	Значения
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации Ипотека (Выписки из ЕГРН)
Функциональное назначение	Жилая квартира, машино-места (Данные, предоставленные заказчиком)

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком

Состав и качество оцениваемых прав

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно принятым допущениям предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится исходя из следующих допущений:

- разрешенное использование объекта оценки на дату оценки, является наиболее эффективным использованием;
- права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо ограничений или обременений.

6.2.2 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Техническое описание объекта оценки было составлено на основании источников информации, предоставленных заказчиком, а также открытых данных сети интернет.

Таблица 4

Общая характеристика здания, в котором расположен оцениваемый объект

Показатель	Характеристика	Источник информации
Адрес	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2	Задание на оценку
Кадастровый номер дома	77:07:0006004:17358	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Год постройки дома	2017	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Тип дома. Конструктивные элементы	Многоквартирный дом. Фундамент: сплошной Каркас: монолитный Стены: бетонные Перекрытия: железобетонные	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Назначение	Жилой дом	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Жилой комплекс	Долина Сетунь	Интернет-ресурс https://dolinasetun.moscow
Количество квартир	459	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Количество этажей	39	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Количество подъездов	2	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Общая площадь, кв. м	106 300	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Жилая площадь, кв. м	65 164	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Нежилая площадь, кв. м	11 748	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком, данные открытых источников информации

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Таблица 5

Общая характеристика квартиры

Показатель	Характеристика	Источник информации
Год постройки	2017	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Тип дома. Конструктивные элементы	Многokвартирный дом. Фундамент: сплошной Каркас: монолитный Стены: бетонные Перекрытия: железобетонные	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Этаж квартиры	16	Выписка из ЕГРН
Количество комнат	Многокомнатная. Свободная планировка	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Общая площадь (без учета площадей балконов и лоджий), кв. м.	200,9	Выписка из ЕГРН
Жилая площадь, кв. м	Свободная планировка	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Площадь кухни, кв. м.	Свободная планировка	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Балкон/лоджия	Есть	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Санузел	Есть	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Тип отделки. Состояние отделки внутренних помещений	Без отделки	Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Функциональное назначение объекта оценки	Жилая квартира	Выписка из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Текущее использование Объекта оценки	Не эксплуатируется	Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Ограничения (обременения) права	В соответствии с п. 7 ФСО 7. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений	
Балансовая стоимость	Не формируется, поскольку собственником является физическое лицо	

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком, данные открытых источников информации

Таблица 6

Общая характеристика машино-мест

Показатель	Характеристика	Источник информации
Год постройки	2017	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Тип дома. Конструктивные элементы	Многokвартирный дом. Фундамент: сплошной Каркас: монолитный Стены: бетонные Перекрытия: железобетонные	Интернет-ресурс https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=301615
Этаж расположения	Подземный этаж № -2	Выписки из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Общая площадь, кв. м	м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м	Выписки из ЕГРН
Тип отделки. Состояние отделки внутренних помещений	Стандартная для данного типа	Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Функциональное назначение объекта оценки	Машино-места	Выписки из ЕГРН. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком
Ограничения (обременения) права	В соответствии с п. 7 ФСО 7. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а	

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Показатель	Характеристика	Источник информации
	также экологического загрязнения. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений	
Балансовая стоимость	Не формируется, поскольку собственником является физическое лицо	

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком, данные открытых источников информации

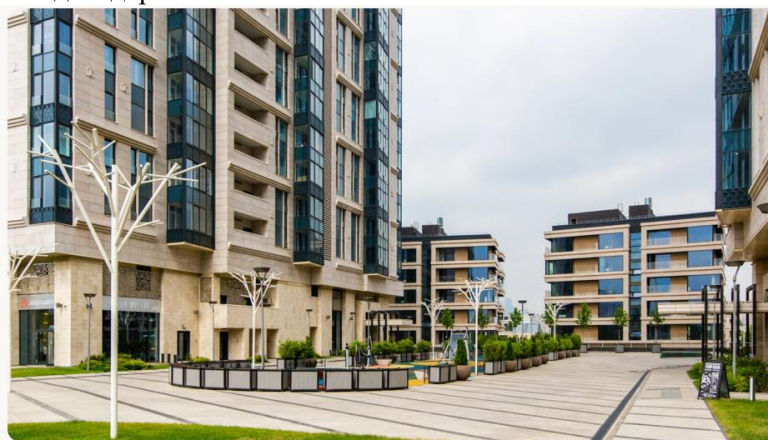
Жилой комплекс «Долина Сетунь» – это два небоскрёба высотой 36 и 39 этажей в высоту с квартирами премиум-класса, расположенные в Раменках неподалёку от Мосфильмовского пруда.



Архитектурную концепцию проекта разработали в архбюро «АрхИнж». Они построили соседний комплекс «Воробьёвы горы», чей силуэт стал визитной карточкой местной локации. Он же послужил отправной точкой при создании башен «Долина Сетунь», у которых схожая цветовая палитра и общий контур домов. Однако его фасады имеют большую площадь остекления.

Жилые корпуса облицованы натуральным мрамором и светлым травертином. Верхушки домов оформлены массивными металлоконструкциями с плавными очертаниями. Дизайнерские лобби украшены 2-метровыми люстрами. Во дворе установили несколько детских площадок. А первые этажи оставили под коммерческие помещения. Жилой комплекс «Долина Сетунь» уже сдан и частично заселён.

На внутренней территории жилого комплекса «Долина Сетунь» проложили пешеходные дорожки, установили дизайнерские фонари и высадили молодые деревья. Приятно возвращаться домой, попадая в тихий двор с кустарниками в вазонах и цветниками. Всегда можно спуститься вечером перед сном, чтобы немного пройтись в окружении молодых деревьев.



Искусственный ландшафт на территории комплекса

Для детей построили несколько игровых площадок с горками, лесенками, качелями и каруселями. Все конструкции оформили яркими цветами и разместили на резиновом покрытии. На него не так больно падать,

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

и оно спасает ребёнка от мелких травм. Вы можете не волноваться за безопасность ребёнка, отпуская его погулять, ведь вся территория по периметру ограждена и круглосуточно охраняется.



Детская площадка на резиновом покрытии

Дизайнерское лобби от Валерия Чугунова оформлено натуральным мрамором, витражами и кожаной мебелью. Стильные чёрные позолоченные почтовые ящики с черной окантовкой. Двухметровые люстры от венецианских мастеров-стеклодувов с острова Мурано. А световой дизайн от компании iPro. В таком антураже время замедляется, и никуда не хочется спешить.



Интерьер лобби с золотыми акцентами

На первом этаже жилого комплекса – коммерческие помещения.

Все лоты продаются без отделки. Такой расклад подходит для тех, кто хочет оформить все интерьеры по собственному дизайн-проекту. Потолки в комнатах – от 3,1 метра. Все окна – только панорамные. Высокие соседние дома стоят только с северной стороны. Так что у вас дома всегда будет много естественного света.

А на верхних этажах можно приобрести пентхаус с 4-метровыми потолками и панорамным остеклением. И главным его достоинством является открытая терраса. Представьте, как вы будете принимать солнечные ванны, не выходя из дома. Или завтракать на свежем воздухе и любоваться широким пейзажем Раменок. Красота.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Источник информации: данные сайта: <https://dolinasetun.moscow>

Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, техническое состояние, уровень отделки оцениваемого объекта принимались на основании данных фотофиксации, предоставленных заказчиком. Оценка проводится при допущении полного соответствия текущему положению на дату оценки. Оценщик не проводил технической экспертизы объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.



Фото 1, 2 Внешний вид дома

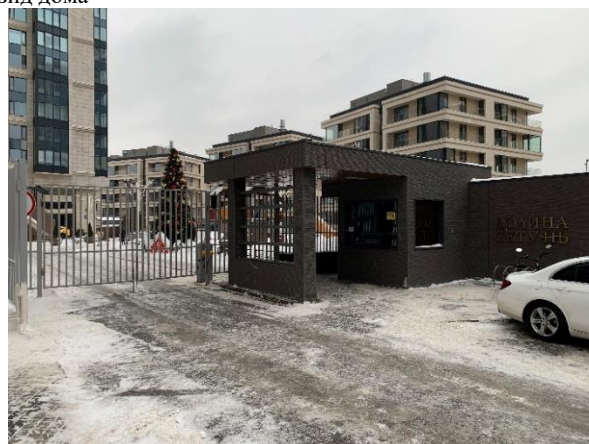


Фото 3, 4 Адресный ориентир, КПП

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

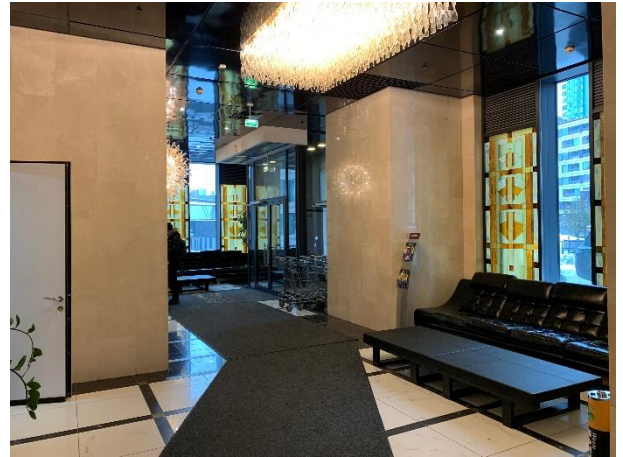


Фото 5, 6 Вход в подъезд, холл 1-го этажа



Фото 7, 8 Лифтовой холл



Фото 9, 10 Коридор 16-го этажа, входная дверь в квартиру

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Фото 11, 12 Оцениваемая квартира

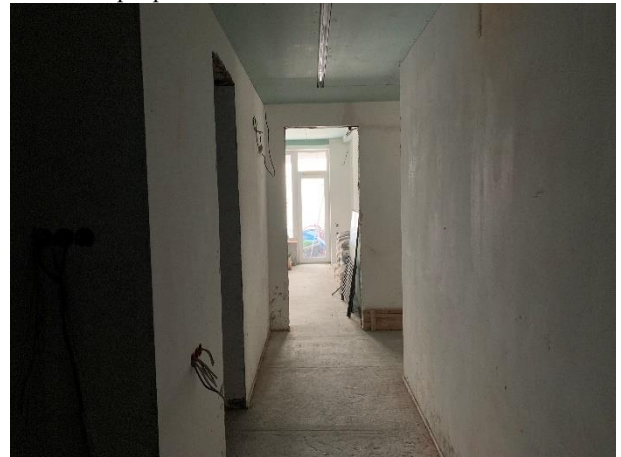


Фото 13, 14 Оцениваемая квартира



Фото 15, 16 Оцениваемая квартира

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Фото 17, 18 Оцениваемая квартира



Фото 19 20 Оцениваемая квартира



Фото 21, 22 Оцениваемая квартира



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Фото 23, 24 Оцениваемая квартира



Фото 25, 26 Оцениваемая квартира



Фото 27, 28 Оцениваемая квартира



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Фото 29, 30 Оцениваемая квартира. Лифт в подземный паркинг

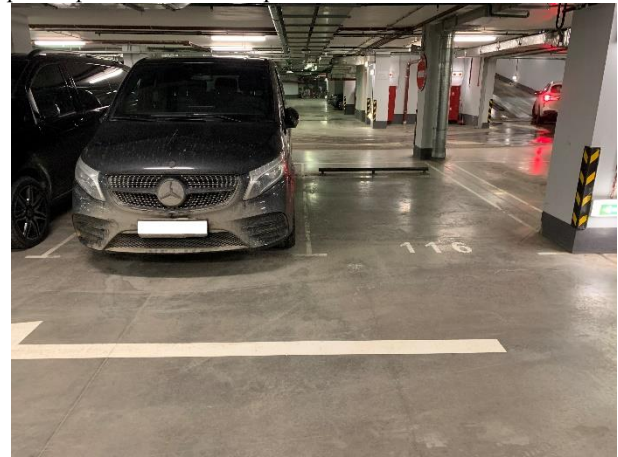


Фото 31, 32 Оцениваемые машино-места

6.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛИЧИЯ И ВЕЛИЧИНЫ СОВОКУПНОГО ОБЕСЦЕНЕНИЯ (ИЗНОСА) В СВЯЗИ С ФИЗИЧЕСКИМ ИЗНОСОМ, ФУНКЦИОНАЛЬНЫМ УСТАРЕВАНИЕМ (ИЗНОСОМ) И ЭКОНОМИЧЕСКИМ (ВНЕШНИМ) ОБЕСЦЕНЕНИЕМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ**, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ)**, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение**, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Определение величины совокупного обесценения (износа) (AD) вследствие физического износа, функционального устаревания (износа) и экономического (внешнего) обесценения определяется из соотношения:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

- AD – совокупное обесценение (износ), %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание (износ), %;
- EO – экономическое (внешнее) обесценение, %.

Расчет величины физического износа объекта оценки

В настоящем отчете величина физического износа объекта принималась на основе сравнения признаков физического износа, с его значением согласно шкалы экспертных оценок, приведенным в нижеследующей таблице.

Таблица 7

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

Источник информации: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97»

Таким образом, оценщик пришел к выводу:

Таблица 8

Наименование объекта оценки	Физический износ, %	Состояние объекта
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	5	Хорошее
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	5	Хорошее
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	5	Хорошее

Источник информации: «Методики оценки аварийности строений» МГСН 301.03-97», данные, предоставленные заказчиком

Расчет величины функционального устаревания (износа) объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Оцениваемый объект соответствует объемно-планировочным, конструктивным решениям аналогичным объектам. На основании вышеизложенных факторов, функциональное устаревание (износ) было определено на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) обесценения объекта оценки

В результате анализа местоположения объекта оценки оценщик не выявил факторов, внешних по отношению к объекту, экономических и (или) локальных факторов, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

На основании вышеизложенных факторов, экономическое (внешнее) обесценение было определено на уровне 0%

Расчет величины совокупного обесценения (износа)

Результаты расчета представлены ниже.

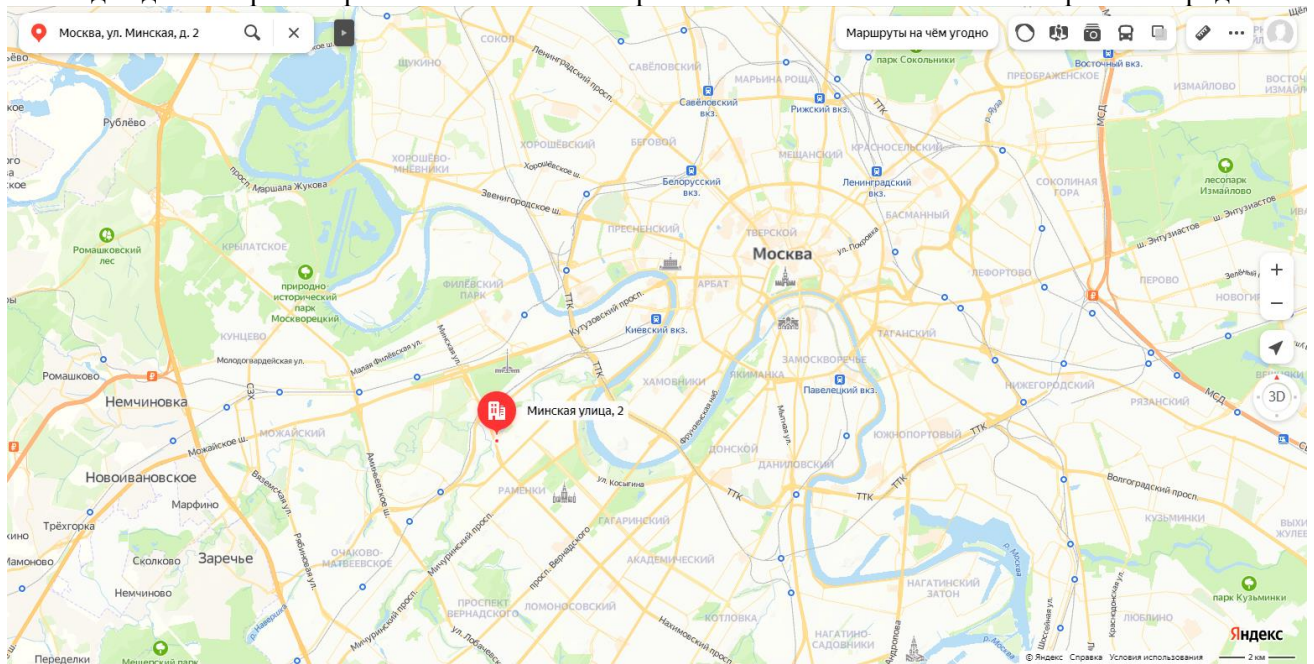
Таблица 9

Наименование элемента объекта оценки	Физический износ, D	Функциональное устаревание (износ), FO	Экономическое (внешнее) обесценение, EO	Совокупное обесценения (износ), AD
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	5%	0%	0%	5%
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	5%	0%	0%	5%
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	5%	0%	0%	5%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «Кэпитал Оценка»)

6.2.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Ближайшее окружение жилые дома, объекты коммерческого назначения, объекты социальной инфраструктуры. Плотность застройки типичная для данного района расположения, экологическая обстановка типичная для данного района расположения. Объект расположен в зоне сложившегося района города.



ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com

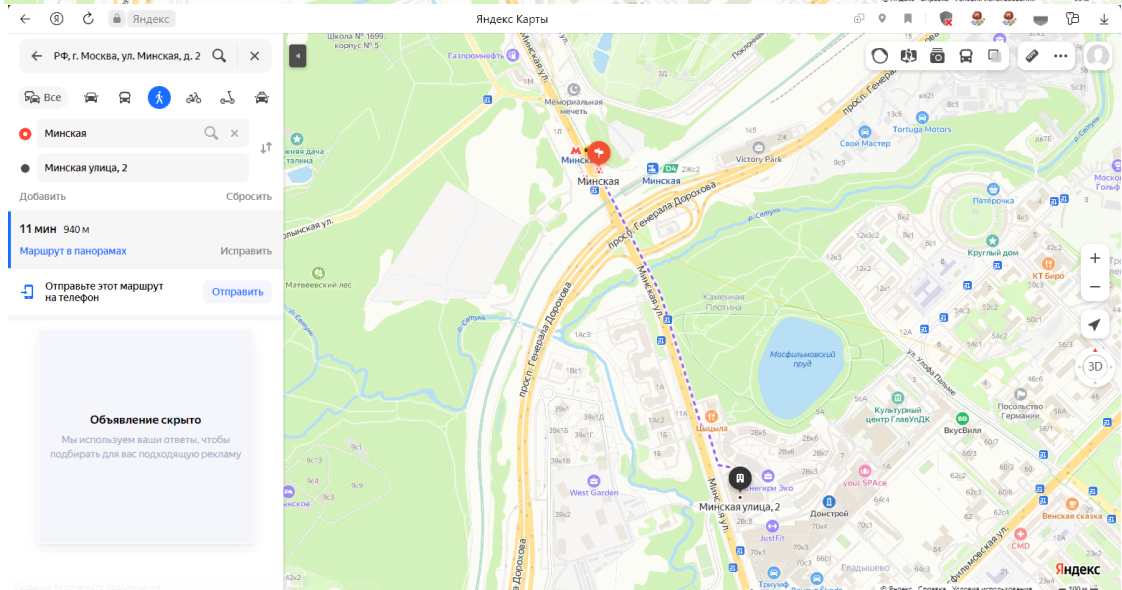
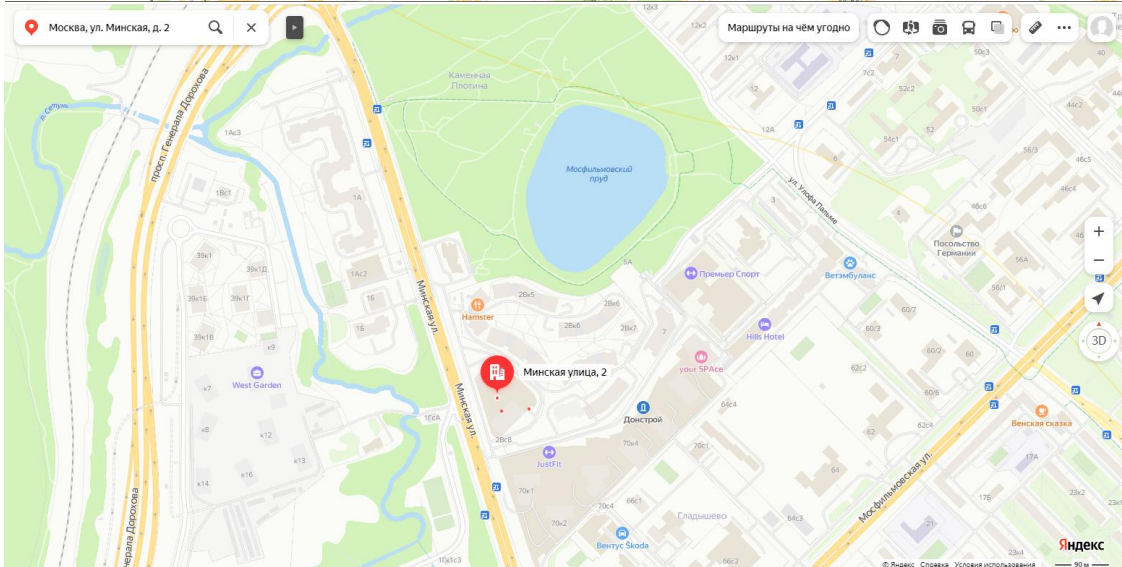
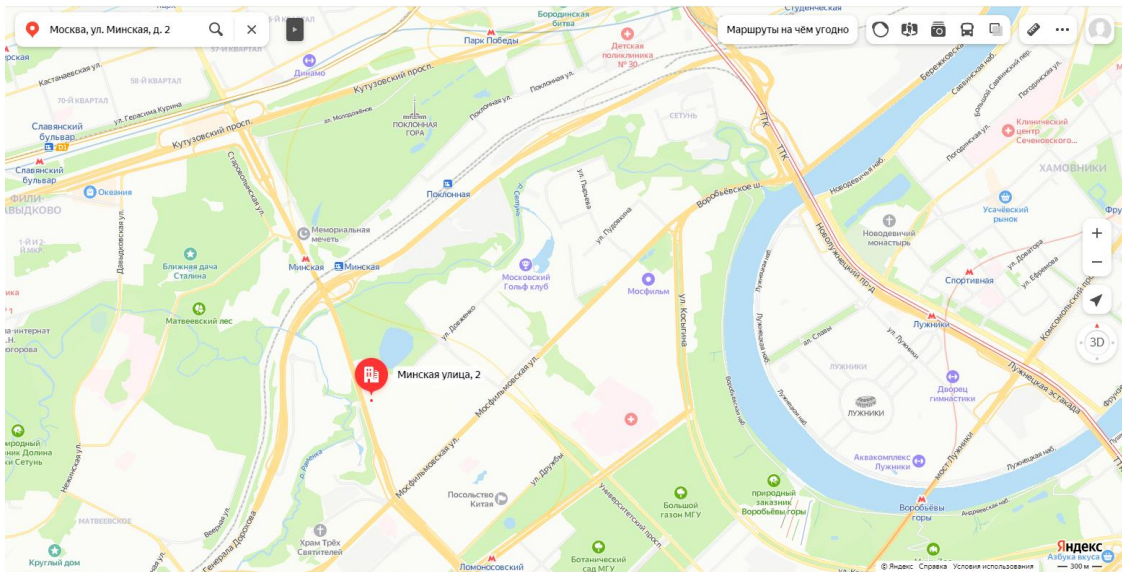


Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

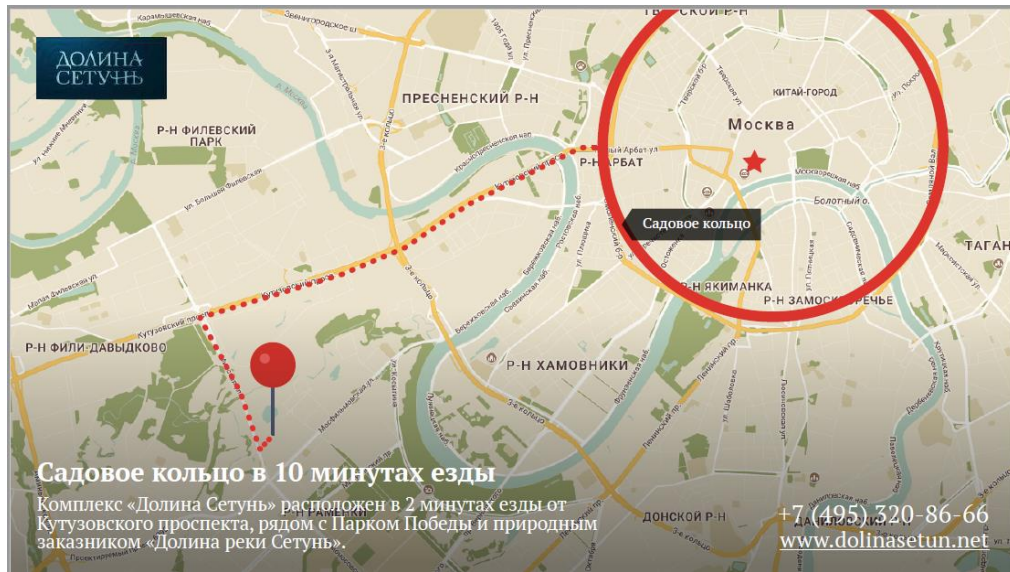


Рис. Местоположение объекта оценки

Название района Раменки восходит к старорусскому топониму «рамень». Этим словом наши предки называли обширный лес, соседствующий с полями. В Раменках зелёных уголков действительно много, четверть всей его территории – это природные заказники, сады и ландшафтные парки.

Один из роскошных природных ландшафтов находится как раз в пешей доступности от ЖК «Долина Сетунь». Всего за 3 минуты можно дойти до Мосфильмовского пруда со скамейками прямо у берега. Всего за 3 минуты можно доехать на машине до Парка Победы.



Район Раменки



Мосфильмовский пруд

Источник информации: данные сайта: <https://dolnasetun.moscow>

Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 10

Местонахождение объектов оценки	
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – ЗАО
Удаленность от ст. метрополитена	940 м (11 минут пешком) до ст. м. «Минская»
Основные транспортные магистрали	Ул. Минская, Мосфильмовская, просп. Генерала Дорохова, Кутузовский просп., Мичуринский просп.
Тип застройки окружения	Ближайшее окружение жилые дома, объекты коммерческого назначения, объекты социальной инфраструктуры
Основной тип застройки	Жилые, нежилые объекты
Основной тип зданий	Монолитные
Этажность застройки	Разноэтажная
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Благоустройство территории	
озеленение	Есть
уличное освещение	Есть

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Местонахождение объектов оценки	
подъездные пути	Есть
автостоянка	Есть

Источник информации: данные, предоставленные заказчиком, открытые источники информации

6.2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объектов оценки – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Источник информации: п. 13 ФСО-7 «Оценка недвижимости», утв. Приказом №611 от 25 сентября 2014 года.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** объекта оценки.

С учетом того фактора, что первоначальное функциональное назначение (то для которого оно проектировалось и строилось – помещения жилого / нежилого назначения), конструктивных элементов, планировки помещений, в настоящем отчете объект оценки рассматривается по текущему функциональному назначению.

Анализ местоположения объекта оценки. Проведенный в разделе анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка жилой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта является использование его с учетом фактического функционального использования.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемого объекта позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с правоустанавливающими документами назначение рассматриваемого объекта – жилое для квартиры и нежилое для машино-мест, что позволяет использовать с учетом их текущего использования.

Физическая осуществимость вариантов.

Существующее использование предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату определения стоимости, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость компании. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимались.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Как следует из характеристик оцениваемого объекта, инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование с позиции существующего функционального назначения.

Экономическая целесообразность. Текущее функциональное назначение объекта оценки должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

С точки зрения экономической целесообразности использование объекта оценки - использование его с учетом функционального использования наиболее предпочтительным по следующей причине:

- ситуацию на рынке недвижимости - наличие спроса на данный вид имущества;
- для использования в иных целях потребуются значительные капитальные вложения, связанные с перепланировкой помещений.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки функциональное использование объекта оценки, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости и особенностей местоположения, а также конструктивных особенностей объекта оценки является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: Проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта оценки является использование по текущему функциональному назначению, **в качестве жилой квартиры и машино-мест.**



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

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

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь – декабрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Источник: статья «О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь – декабрь 2023 года», дата публикации: 27.12.2023 г, сайт: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html

7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКВЫ

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов

В целях формирования бюджета города Москвы в соответствии с порядком разработки прогноза социально-экономического развития города Москвы на среднесрочную перспективу¹ прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023–2025 годы разработан в двух вариантах: базовом и консервативном.

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития города Москвы описывает наиболее вероятный сценарий развития московской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и предусматривает выполнение в полном объеме запланированного комплекса мер по обеспечению развития экономики, социальной сферы и инфраструктуры города Москвы, в том числе реализацию антикризисных мер поддержки экономики, при выполнении условий базового варианта прогноза развития экономики Российской Федерации, включая реализацию мер экономической политики, направленных на содействие адаптации российской экономики к новым условиям и ее структурной перестройки.

Консервативный вариант прогноза социально-экономического развития города Москвы основан на предпосылках ухудшения состояния мировой экономики и более существенного, чем в базовом варианте, эффекта санкционного давления на российскую экономику

В результате одновременной реализации указанных рисков негативное влияние как на цены, так и на физические объемы основных экспортных групп Российской Федерации может быть более сильным, чем в базовом варианте прогноза.

В этом случае поддержка структурной трансформации российской экономики бюджетными стимулами будет ограничена на фоне необходимости в проведении более жесткой денежно-кредитной политики

В качестве основного варианта прогноза социально-экономического развития на среднесрочную перспективу для проекта бюджета города Москвы до 2025 года применяется базовый вариант.

¹ Утвержден постановлением Правительства Москвы от 19.06.2012 № 292-ПП.

ООО «Капитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов (базовый вариант)

Таблица 11

№ п/п	Показатель	Единица измерения	2020	2021	2022	2023	2024	2025
			отчет		Оценка	Прогноз		
1	Валовой региональный продукт	млрд рублей	19 857	23 323	26 236	27 917	29 953	32 097
2		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	99,0	105,8	97,9	102,8	103,3	102,9
3	Индекс потребительских цен в среднем за год	%	102,9	105,5	113,7	106,5	104,6	103,7
4	Индекс потребительских цен декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	103,8	107,1	112,1	105,5	103,8	103,8
5	Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства»	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	118,5	137,3	106,1	107,1	108,1	109,1
6	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд руб.	3 839	4 840	5 336	5 736	6 191	6 637
7		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	109,5	118,9	96,8	101,5	102,5	102,3
8	Численность занятых в экономике (среднегодовая, по данным Росстат)	тыс. чел.	7 129	7 157	7 108	7 137	7 191	7 220
9	Уровень официально зарегистрированной безработицы к численности рабочей силы, на конец года	%	1,32	0,50	0,60	0,50	0,40	0,40
10	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работающего	рублей	100 070	112 768	125 600	136 900	148 540	160 420
11		% к предыдущему году	106,1	112,7	111,4	109,0	108,5	108,0
12	Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	103,1	106,8	98,0	102,3	103,7	104,1
13	Среднемесячный доход от трудовой деятельности	рублей	76 501	82 185	90 930	98 550	106 330	114 300
14		% к предыдущему году	105,8	107,4	110,6	108,4	107,9	107,5
15	Прожиточный минимум в расчете на душу населения в том числе:	рублей	17 685	18 029	20 585	21 718	22 543	23 400
16	трудопособное	рублей	20 189	20 589	23 508	24 801	25 744	26 722
17	пенсионеры	рублей	12 501	13 496	15 410	16 257	16 876	17 517
18	дети	рублей	15 278	15 582	17 791	18 770	19 484	20 224
19	Оборот розничной торговли	млрд руб.	5 176	6 039	6 640	7 199	7 778	8 422
20		% к предыдущему году в сопоставимых	98,1	109,3	94,9	102,0	102,8	103,7
21	Объем платных услуг населению	млрд руб.	1 707	2 315	2 560	2 766	2 974	3 219
22		% к предыдущему году в сопоставимых	78,1	130,7	100,4	101,3	102,2	103,5

Источник информации: Департамент экономической политики и развития города Москвы, статья «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов» дата публикации 12.10.2022 г., Приложение 1 к прогнозу социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, без указания авторства (caйт: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>)

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, исследования. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, местоположением, сроком функционирования объекта, количественными и качественными характеристиками, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, подчинены конкретным задачам оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

В зависимости от назначения объекта недвижимости, рынок можно разделить на следующие сегменты:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты и т.п.).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственные, складские, объекты для временного проживания, объекты общественного питания).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик).

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости.

В зависимости от степени распространенности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

Объект оценки относится к широко распространенным объектам недвижимости.

Классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

По степени готовности объект оценки относится к готовому объекту недвижимости.

7.4 АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация квартир

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд.

Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.

Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки.

Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – частично деревянные. Высотность – двух – трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры).

Дома, построенные в период начала 30-х – конец 50-х годов для рабочих людей в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построенные из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м. трехкомнатные и до 40 кв. м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы раздельные.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Хрущевки.

Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – ж/б блоки, реже – кирпич, лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м., невысокими потолками 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки.

Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных ж/б конструкции или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры.

Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и / или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (мета общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки).

Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70 е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельно кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка.

Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из ж/б панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатные) до 81 кв. м (4-комнатные), в 3-х и 4-комнатных – смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка.

Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка – 2,5 м.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

3. Массовое современное жилье, в том числе:

Современное жилье эконом – класса.

Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м., 2-комнатной квартиры – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса.

Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 53 кв. м, трехкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности, (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

Современное жилье бизнес-класса.

Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 150 кв. м. Общая площадь кухни не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье.

Монолитно – кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 250 кв. м. Высота потолков от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция – квартиры – лифт – паркинг. Дома возводятся в исторической или

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)

Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными и научными работниками, ценными инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.

Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Оцениваемый объект согласно принятой классификации относится к сегменту «Современное элитное жилье».

Обзор рынка жилой недвижимости премиум класса Москвы по итогам 2023 года

По итогам 2023 года средняя цена 1 кв. м в премиальных новостройках Москвы (квартиры и апартаменты) составила 640,61 тыс. руб. За год цена выросла на 9,2%. Средняя цена «квадрата» в апартаментах за год выросла на 7,7% и составила 685,3 тыс. руб., в квартирах — 634,8 тыс. руб. (+10%). Средняя стоимость премиального лота на рынке новостроек Москвы по итогам 2023 года зафиксирована на отметке 50,71 млн руб.



Средняя цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам (Фото: «Метриум»)

В декабре 2023 года в Москве продавались квартиры и апартаменты в 56 новостройках премиум-класса. Суммарный объем предложения на конец прошлого года составил 5,4 тыс. лотов, из которых 4,8 тыс. квартир и 0,6 тыс. апартаментов. По сравнению с концом 2022 года предложение сократилось на 1,4%. Сокращение предложения в премиальном сегменте объясняется повышенным спросом, но он не связан с повышением процентных ставок по ипотеке и изменением условий по льготным программам. Рынок премиального жилья намного меньше зависит от внешнего регулирования, новых ипотечных программ, рассрочек и индивидуальных условий, чем сегменты комфорт и бизнес.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com

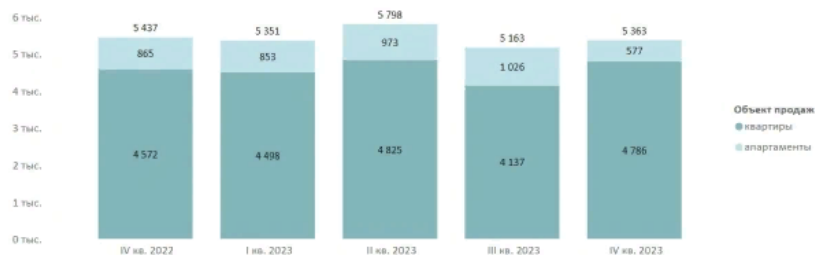


Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам, количество лотов (Фото: «Метриум»)

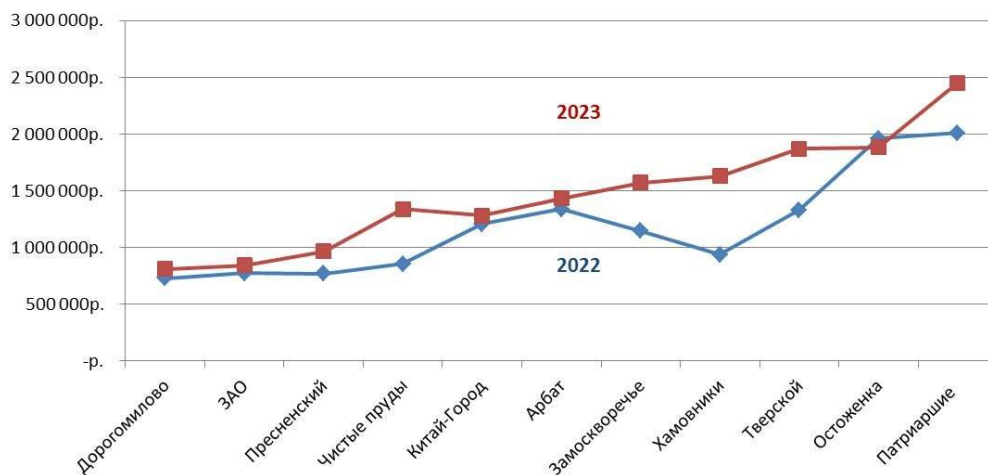
Среди столичных административных округов первое место в структуре предложения премиальных новостроек по итогам года занял ЦАО (21%), на втором месте — СЗАО (19,5%), на третьем — ЗАО (14,7%). Далее следуют САО (14,6%), ЮАО (12,8%), СВАО (10,3%), ВАО (5,4%) и ЮЗАО (1,7%). По итогам первого полугодия прошлого года средняя цена 1 кв. м в столичных новостройках премиум-класса составляла 606,16 тыс. руб. В предложении находилось 59 проектов с квартирами и апартаментами. Суммарный объем предложения в сегменте был зафиксирован на отметке 5,9 тыс. лотов, из которых 4,8 тыс. — это квартиры, а 1,1 тыс. объектов — апартаменты.

Источник информации: Статья «Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2023 года», сайт: <https://realty.rbc.ru/news/65a7f1049a79476373b98410>

На графике видно, как менялся средний показатель стоимости за последний год по каждому из районов. Самый большой разрыв наблюдается в районах Хамовники, Замоскворечье, Тверской и Чистые пруды. В этих локациях цены выросли более чем на 50%.

Причина колоссального роста стоимости в отдельных районах объясняется появлением новых проектов, в которых стартовые цены в 2-3 раза превышают показатели прошлого года, и на 20-30 % превышают цены в готовых новостройках.

Так, например, в районе Арбата и Китай-города, где больше всего завершенных проектов, повышение цены стало минимальным по Москве и составило 6-7% за год.



В целом количество жилых комплексов элитного класса, в которых ведутся первичные продажи распределяется следующим образом:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com

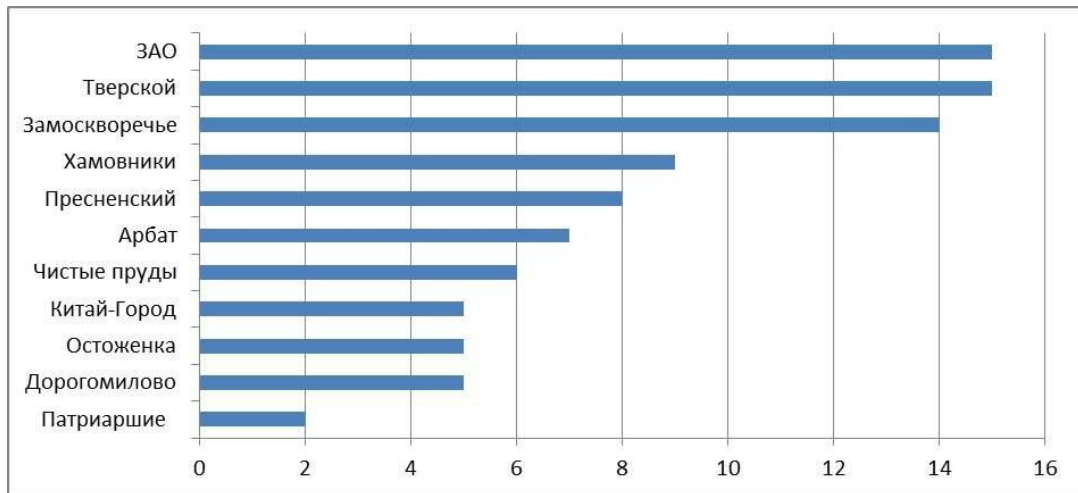


Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Из всего объема представленных новостроек сданы в эксплуатацию 37%, высокая степень готовности у 33% жилых комплексов (срок сдачи 2023 год) и 28% - это проекты 2021-2022 годов с запланированным сроком сдачи с 2024 по 2027 годы.

Объем предложения апартментов ненамного превышает квартиры и составляет 56% от общего числа жилых комплексов. Предложения с премиальной отделкой составляют 40% рынка.

Практически стерлась разница в цене между квартирами и апартментами. Расположение жилого комплекса, а также концептуальная и финансовая модель застройщика стали основными в вопросе формирования цены.

В тоже время отсутствие четкой классификации привело к окончательной путанице в определении класса жилья. Какое жилье считать премиальным, какое элитным или супер-элитным, понять и обосновать практически не возможно.

Источник информации: статья «Обзор элитной недвижимости Москвы | Новостройки | Сравниваем 2022 и 2023 годы», сайт: https://dzen.ru/a/Y_YVWyENfSie0Anr

Обзор локального рынка

Ниже приведен мониторинг цен предложений локального рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com

**Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости**

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Таблица 12

Предложение к продаже многокомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Источник	Контактные данные
1	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	133,0	21/44	85 000 000	639 098	4-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь" Можно спланировать: просторная кухня-гостиная, две-три спальни, два с/у, лоджия. Квартира без отделки, свободной планировки. Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы-реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.	https://www.cian.ru/sale/flat/279836476/	тел. +7 915 419-41-25 +7 915 419-42-75
2	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	165,0	17/39	142 700 000	864 848	Продается просторная квартира в ЖК "Долина Сетунь" В квартире: 2 изолированные спальни (1 из них мастер-спальня); кухня-гостиная 52м2; 2 санузла; гардеробная; постирочная! Подробную информацию и согласование показа уточнять по предоставленному номеру телефона! Информация по району и ЖК В непосредственной близости находится самый большой природный заказник, расположенный в черте города — «Долина реки Сетунь». Менее чем в 200 м обустроен небольшой водоем — Мосфильмовский пруд и протекает река Раменка. В пешей доступности также находятся парк Победы и Воробьевы горы. Поблизости есть все необходимые объекты инфраструктуры: школа, детские сады, поликлиника, фитнес-клуб «Премьер-спорт», дом культуры, различные магазины и кафе. Комплекс расположен в пешей доступности от двух станций метро: «Минская» и «Ломоносовский проспект». Автомобилисты могут воспользоваться выездом на Минскую улицу и ТТК (3,7 км).	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_165_m_1739_et_3558723234	тел. +7 917 561-67-84
3	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	161,0	36/44	145 000 000	900 621	Предлагается АБСОЛЮТНО НОВАЯ 5-комнатная квартира с дизайнерским ремонтом и СУПЕР ВИДАМИ в ЖК "Долина Сетунь", расположенном рядом с одноименным природным заказником. Выполнена качественная отделка в лаконичных оттенках исключительно из премиум-материалов. На кухне встроенная бытовая техника Miele, в санузлах - сантехника Villeroy-Boch. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ: просторная кухня-гостиная-столовая, мастер-спальня с с/у и гардеробной, 3 спальни, ванная комната, гостевой с/у, постирочная, лоджия. Высота потолков - 3,1 м. Из панорамных окон открываются КРАСИВЫЕ ВИДЫ на зеленые массивы, МГУ.	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_161_m_3644_et_3547338088	тел. +7 495 786-10-21

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Источник	Контактные данные
4	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	180,0	19/38	85 000 000	472 222	Эксклюзив, ключи на руках Квартира без отделки, свободная планировка. Гостиная, кухня, столовая. Можно сделать 3 спальни. Показ в удобное для вас время, звоните.	https://www.cian.ru/sale/flat/296686691/	тел. +7 905 715-88-10
5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	186,0	35/42	85 000 000	456 989	Видовая квартира с 3-мя спальнями площадью 186 м ² в комплексе премиум-класса "Воробьевы горы". Квартира без отделки расположена на 35 этаже в корпусе 2. Свободная планировка позволяет организовать пространство по собственному усмотрению. Возможная планировка: кухня-гостиная, 3 спальни, ванная комната, гостевой санузел, холл. Из окон открываются виды на панораму города, пруд, "Москва-Сити".	https://www.cian.ru/sale/flat/295971222/	тел. +7 916 569-41-09
6	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	216,6	20/38	145 000 000	669 437	5-ти комнатная квартира в Жилом комплексе Воробьевы Горы Шикарная квартира с панорамными окнами. Дизайнерская отделка из качественных материалов. Мебель и техника от ведущих производителей. Гостиная зона отделена от спален. Квартира полностью меблирована и готова к проживанию. Планировочное решение: кухня-гостиная, три спальни, кабинет, гардеробная комната, две кладовые, постирочная, три с/у. Потрясающий вид на Парк Победы и Сити, Мосфильмовский пруд. "Воробьевы горы" - жилой комплекс из 7 корпусов переменной этажности (17-48 этажей), объединённых единой 5-уровневой стилобатной частью. Наверху устроены необычные смотровые площадки, откуда открывается потрясающая панорама Москвы. Презентабельная входная группа, эксклюзивная отделка. 3-уровневый подземный паркинг с автомойкой и сервисом. Квартиры с функциональной планировкой, большими панорамными окнами, изящными полукруглыми стенами, эркерами. Внутренняя инфраструктура представлена: огромным торгово-развлекательным комплексом, спортивным центром и супермаркетом, службой охраны и консьерж.	https://www.cian.ru/sale/flat/274844663/	тел. +7 915 419-41-25 +7 915 419-42-75
7	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117	15/44	107 500 000	918 803	Продается современная семейная квартира с качественной отделкой. Предлагаем вашему вниманию квартиру состоящую из: просторной зоны кухни-гостиной, основной спальни (со своей гардеробной и санузлом), детской комнаты и кабинета. Готова к проживанию. ЖК "Долина Сетунь" - это жилой комплекс премиум-класса, расположенный на круглосуточно охраняемой территории, работает консьерж-служба, ведется видеонаблюдение и оборудован подземный паркинг. Поблизости расположены рестораны с разнообразной кухней с возможностью доставки, фитнес-клубы и парк с озером, где можно прогуляться в свободное время. Работает сервис химчистки и уборки. Комплекс был сдан в апреле 2017 года. ЖК построен в стиле Art Deco и отделан натуральным мрамором. Станция метро "Минская" находится в пешей доступности. Удобный выезд на Кутузовский проспект.	https://www.cian.ru/sale/flat/296195763/	тел. +7 905 712-25-19
8	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	110	13/44	85 000 000	772 727	3-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь" Планировочное решение: просторная кухня-гостиная, две спальни, два с/у. Квартира с дизайнерским ремонтом. Высококачественные, импортные материалы. Мебель и техника ведущих производителей. В квартире никто не проживал. Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы	https://www.cian.ru/sale/flat/292583669/	тел. +7 915 419-47-04

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Источник	Контактные данные
								реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.		
9	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117	9/39	95 000 000	811 966	<p>Окружённый с запада, севера и востока гектарами леса Ваш новый дом станет идеальным пространством для Вас и близких Вам людей.</p> <p>Стильное и дизайнерское интерьерное исполнение готово к знакомству с новыми собственниками в этом году!</p> <p>Планировкой правильной формы предусмотрено: большая кухня-гостиная, спальня с гардеробной, вторая спальня, две ванные комнаты и просторный холл.</p> <p>Качественная отделка, внимание в каждой детали, натуральные материалы, мрамор Италия/Турция и паркет из темного дерева.</p> <p>Квартира наполнена премиальными брендами: техника на кухне Miele, сантехника Villgroу&Bosch, кондиционеры MITSUBISHI, холодильник LIEBHERR, телевизоры SAMSUNG, бесшумный и надежный профиль панорамных немецких окон SCHUCO, качественная шумоизоляция, теплый пол в зонах мраморного пола.</p> <p>Благодаря продуманной геометрии квартиры в спальнях можно ощутить чувство комфорта и уединения, в гостиной насладиться видами и подарить себе эмоции города в его ритмах и движениях. С любимым напитком проводить закат на уютном и широком пространстве у окна.</p> <p>Правила жизни в стиле Premium. Это - правила жизни в "Долине Сетунь", самом стильном и фешенебельном доме на Западе Москвы</p> <p>Готовы обсуждать разумное предложение. Все, что есть в квартире входит в стоимость.</p> <p>К сделке готовы, прямая продажа.</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/295918092/	тел. +7 967 650-90-48
10	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	120	2/39	100 000 000	833 333	<p>ЖК Долина Сетунь". ТОРГ! В продажу предлагается стильная евро 3-х комнатная квартира премиум класса.</p> <p>Планировочное решение включает в себя: кухню-гостиную-столовую, мастер-спальню со своим санузлом (душевая кабина), детскую комнату, второй санузел (душевая кабина), прихожую, вместительную гардеробную.</p> <p>В квартире выполнен дизайнерский ремонт в уникальном авторском стиле с использованием дорогих материалов. Полностью меблирована и оснащена всей бытовой и сантехникой от ведущих мировых брендов: Bosch, Liebherr, Electrolux, Mitsubishi. Холодильник, варочная панель, духовой шкаф, СВЧ, фильтр для очистки воды, посудомоечная машина, кондиционеры во всех комнатах, стиральная машина с сушкой, подогрев пола в прихожей, с/у и гостиной.</p> <p>Трековая система освещения, в квартире выполнена шумоизоляция и звукоизоляция, установлена входная дверь Ягуар с биометрическим замком.</p> <p>Жилой комплекс расположен на пересечении улиц Минская и Мосфильмовская в 12 минутах пешком от станции метро "Минская". Удобная транспортная доступность, Кутузовский пр-т, Садовое кольцо. На территории расположены, частная школа Снегири Эко, винный магазин, барбершоп, детская площадка. В пешей доступности бассейн премиум класса и фитнес клуб. В доме установлены инженерные коммуникации премиум класса. Закрытая охраняемая территория, круглосуточный</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/293622413/	тел. +7 965 117-96-47

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Источник	Контактные данные
								ресепшен, пропускная система, подземный паркинг. Долина Сетунь, жилой комплекс премиум-класса расположенный в районе Раменки в окружении заказчика вблизи парков, озера и зоны отдыха долины реки Сетунь. Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн. Оперативный выход на сделку.		
11	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	121	16/44	115 000 000	950 413	ЖК Долина Сетунь. Продается роскошная 3-х комнатная квартира в одном из лучших жилых комплексов на западе столицы. В квартире выполнен качественный ремонт с использованием строительных материалов Premium класса.	https://www.cian.ru/sale/flat/297416393/	тел. +7 916 465-07-27
12	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117,8	25/44	93 000 000	789 474	Предлагается на продажу квартира со стильным, дизайнерским ремонтом в жилом комплексе Долина Сетунь. Площадь квартиры - 117,8 м2. Планировка тщательно продумана и реализована с учетом самых высоких требований к рациональности и функциональности - квартира поделена на две зоны: приватную и гостевую: Мастер-спальня с ванной комнатой и гардеробной; Комната, в которой можно обустроить кабинет, детскую или гостевую спальню; Кухня с "островом", просторная, светлая гостиная; В квартире выполнен качественный ремонт по авторскому дизайн-проекту с использованием дорогостоящих отделочных материалов и элементов интерьера премиальных марок. Установлена мебель ведущих европейских брендов. Жилой комплекс "Долина Сетунь" расположен рядом с одноименным заказником и Матвеевским лесом. Экологически чистый, престижный район, достойное окружение и завораживающие виды на Москву. Рядом с комплексом находятся торгово-развлекательный центр, супермаркеты, рестораны, фитнес-центры и салоны красоты. В 5 минутах расположены Московский гольф- клуб и Мосфильм, в 10 минутах Парк Победы, МГУ и Воробьевы горы. А близость Кутузовского проспекта обеспечивает быстрый доступ к любой точке в центре и удобный выезд на элитные загородные направления.	https://www.cian.ru/sale/flat/287625698/	тел. +7 985 425-98-49
13	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	110	36/39	81 000 000	736 364	Видовая квартира с двумя спальнями и кухней гостиной, в мастер блоке своя гардеробная, из окон открывается городская панорама словно в Нью-Йорке. Начали черновую отделку, возвели стены. Во внутреннем дворе есть и огороженная детская площадка и место для гостевого паркинга. Дизайнерская входная группа поразит стилем и красотой.	https://www.cian.ru/sale/flat/297724086/	тел. +7 964 538-84-99
14	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	100	9/36	80 000 000	800 000	Очень просторная квартира в ЖК Долина Сетунь. С ремонтом и мебелью. Огромная кухня-гостиная со столовой зоной. Кухня в современном стиле с раскрывающимися шкафами, в которые спрятана рабочая зона (смотрите фото). Большой остров и отдельный обеденный стол. Гардеробная. Мастер-блок со своим санузлом и лоджией. Вид из окон во двор, на ЖК Воробьевы горы и Снегири. В стоимость включено машиноместо на -2 этаже.	https://www.cian.ru/sale/flat/295665760/	тел. +7 964 538-84-99

Источник информации: Данные открытых источников информации

Примечание: Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультации с представителями продавцов данных объектов.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Таблица 13

Стоимость, руб./кв. м		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
456 989	950 413	758 307

Источник информации: Расчеты оценщика

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

✓ Цены предложений жилых квартир, в районах сопоставимых с объектом оценки, составляют 456 989 – 950 413 руб./кв. м. Среднее значение – 758 307 руб./кв. м, без учета возможного торга. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида недвижимости – локального расположений внутри ЖК, характеристик этжа расположения, площади и др. факторов.

Таблица 14

Предложение к продаже машино-мест

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Количество машино-мест	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Источник	Контактные данные
1	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	14,0	Подземный паркинг	4 500 000	321 429	Подземный паркинг, -4 этаж, 159 мм	https://www.cian.ru/sale/commercial/292746635/	тел. +7 985 023-00-82
2	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	14,0	Подземный паркинг	4 700 000	335 714	Продаётся машиноместо в Премиальном ЖК Долина Сетунь, 14 кв.м	https://www.cian.ru/sale/commercial/275135150/	тел. +7 965 138-45-28
3	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	13,3	Подземный паркинг	4 000 000	300 752	-3 этаж, рядом ещё один владелец, башня Б, лифт близко. Место широкое, напротив машиномест нет. Продажа собственником. Просьба писать, если на звонок не отвечают.	https://www.cian.ru/sale/commercial/276291108/	тел. +7 906 043-95-72
4	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 1А (ЖК Золотые Ключи)	Машино-место	Текущая	1,0	12,5	Подземный паркинг	3 950 000	316 000	В ЖК Золотые Ключи 1 (г. Москва, ул. Минская, д. 1А) продается машиноместо площадью 12,5 кв.м. в подземном паркинге. Рядом выходы из лифтов 11, 10, 9, 8 подъездов. В собственности более 10 лет.	https://www.cian.ru/sale/commercial/296307154/	тел. +7 985 579-92-93
5	РФ, г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70	Машино-место	Текущая	1,0	12,4	Подземный паркинг	3 500 000	282 258	Очень удобное машиноместо, -1 этаж, рядом с лифтом. Удобно парковать машину жителям 3, 4 и 5 корпуса. Эти места продавались вместе с пентхаусом - шире и комфортнее всех остальных. Возможен торг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/244630152/	тел. +7 985 020-29-33

Источник информации: Данные открытых источников информации

Примечание: Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультации с представителями продавцов данных объектов.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Таблица 15

Стоимость, руб./кв. м		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
282 258	335 714	311 231

Источник информации: Расчеты оценщика

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

✓ Цены предложений машино-мест, в районах сопоставимых с объектом оценки, составляют 285 258 – 335 714 руб./кв. м. Среднее значение – 311 231 руб./кв. м, без учета возможного торга. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида недвижимости – локального месторасположения.

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости

Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов можно подразделить на две группы: основные (ценообразующие) и второстепенные (внешние факторы, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость). Подробный анализ каждой группы факторов приведен в пунктах: Анализ ценообразующих факторов и обоснование их значений, и Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Анализ ценообразующих факторов и обоснование их значений

Таблица 10. Ценообразующие факторы.

Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Уровень отделки квартиры	0,08
3	Этаж	0,06
4	Количество комнат	0,05
5	Тип (планировка) квартиры	0,05
6	Состояние отделки	0,04
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
8	Площадь кухни	0,04
9	Материал стен	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
12	Архитектурный облик дома	0,03
13	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,03
16	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
17	Наличие балкона/лоджии	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
23	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
24	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
25	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
26	Количество санузлов	0,02
27	Передаваемые права	0,02
28	Типичный срок экспозиции	0,02
29	Высота потолка	0,02

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости -2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 81-82.

1. Рыночные условия (дата продажи) – процент инфляции, учитывающий рост или снижение цен и изменения законодательства, произошедшие между датой сделки и датой оценки.

ООО «Капитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

2. Уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже жилых объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statriel**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Источник информации СтатРиелт (<https://statriel.ru>), дата публикации 16.01.2024 г.

3. Вид сделки

Вид сделки (свободная продажа или альтернатива) является одним из важнейших параметров, влияющих на стоимость квартиры. Альтернативная продажа является менее предпочтительной, нежели свободная продажа, так как взамен продаваемой квартиры ведется поиск альтернативного варианта. Соответственно альтернативные аналоги всегда стоят меньше свободных вариантов.

Таблица 4. Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки.

Срочный выкуп	Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Rл))	Чистая продажа	Альтернативная продажа
-25%	-6,50%	0%	5,10%
(от -30% до -10%)	(от -15% до 0%)	-	(от 3% до 10%)

Источник информации Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» (https://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf), дата публикации 01.01.2019 г.

4. Удаленность от станции метрополитена

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на Транспортную доступность квартир на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

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

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,90	0,98	0,95

Источник информации [СтатРиелт \(https://statrielt.ru\)](https://statrielt.ru), дата публикации 16.01.2024 г.

5. Нахождение в жилом комплексе

Совокупность параметров, характеризующий жилой комплекс, таких как благоустроенный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки (для ЖК повышенной комфортности), консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и тп., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

[Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.](#)
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,08	1,04	1,12
2	Санкт-Петербург	1,13	1,09	1,17
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,09	1,05	1,13
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,08	1,04	1,12

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 141.

6. Материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность,

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2024 года

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

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 16.01.2024 г.

7. Общая площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

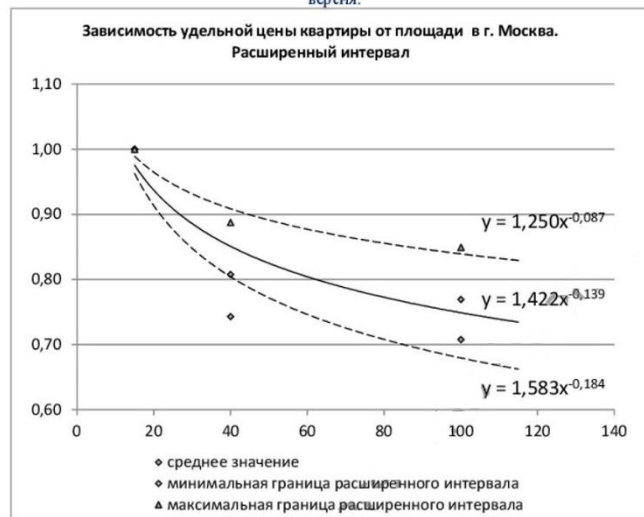


Рис. 27¹⁷

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 165.

8. Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главным минусом проживания на первом этаже обычно является сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда

ООО «Капитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

существуют потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество.

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главным минусом проживания на первом этаже обычно является сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существуют потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

9. Видовые характеристики

Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателей. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или воду. В эту группу входят квартиры, из окон которых открывается хороший вид, которых не так много по сравнению с остальной массой объектов жилой недвижимости. Такие квартиры привлекают состоятельных покупателей. Видовые характеристики сами по себе являются достаточно ценным активом, стоимость которого возрастает в случае, если есть гарантии, что со временем эти характеристики по разным причинам не ухудшатся (что может произойти, например, в результате строительства нового дома перед окнами). Необходимо отличать квартиры видовые от квартир, которые располагаются на самых последних этажах зданий.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,02	1,09
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,10

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 183.

10. Наличие балкона или лоджии

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 80

Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,09	1,05	1,13
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08	1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03	1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,06	1,02	1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 187.

11. Физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом, конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Основными факторами, влияющие на техническое состояние: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество

ООО «Капитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, плотность заселения и др.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (покалывание трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,14	0,22	0,17

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

12. Внутренняя отделка квартиры

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, являются состояние и уровень отделки внутренних помещений.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
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	1,04	1,08	1,06
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)	0,82	0,89	0,86

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

13. Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв. м.	0,95	1,00	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	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв. м.	1,03	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

14. Тип санузла

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
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	0,89	0,88

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

15. Наличие мебели

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

В ходе анализа внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, оценщиком не были выявлены факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

7.5 ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом рынке по рыночной стоимости. На практике ликвидность Объекта оценки подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Существует следующая градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации, см. таблицу ниже.

Таблица 16

Градация степени ликвидности в зависимости от срока экспозиции, мес.

Ликвидность	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Типичный срок экспозиции	менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Финансы и статистика, 2008.

Ликвидность зависит от наличия и величины спроса на имущество, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются как внешние по отношению к анализируемому объекту условия, так и внутренние свойства самого объекта.

Оценщик заключил, что оцениваемый объект имеет ликвидность низкую, типичный срок экспозиции составляет более 6 мес. Типичные потенциальные покупатели – частные лица.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

✓ *Макроэкономическая ситуация выглядит следующим образом:*

- По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%.
- Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее.
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре.
- Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре.
- Рост объема строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре).

ООО «Капитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

- В ноябре рост объемов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре).
- В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее).
- Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре.
- Потребительская активность продолжила расти в ноябре.
- С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно.
- Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы.

✓ Ситуация на рынке жилой недвижимости:

- По итогам 2023 года средняя цена 1 кв. м в премиальных новостройках Москвы (квартиры и апартаменты) составила 640,61 тыс. руб. За год цена выросла на 9,2%.
- Средняя цена «квадрата» в апартаментах за год выросла на 7,7% и составила 685,3 тыс. руб., в квартирах — 634,8 тыс. руб. (+10%).
- Средняя стоимость премиального лота на рынке новостроек Москвы по итогам 2023 года зафиксирована на отметке 50,71 млн руб.
- В декабре 2023 года в Москве продавались квартиры и апартаменты в 56 новостройках премиум-класса.
- Суммарный объем предложения на конец прошлого года составил 5,4 тыс. лотов, из которых 4,8 тыс. квартир и 0,6 тыс. апартаментов.
- По сравнению с концом 2022 года предложение сократилось на 1,4%.
- Сокращение предложения в премиальном сегменте объясняется повышенным спросом, но он не связан с повышением процентных ставок по ипотеке и изменением условий по льготным программам.
- Рынок премиального жилья намного меньше зависит от внешнего регулирования, новых ипотечных программ, рассрочек и индивидуальных условий, чем сегменты комфорт и бизнес.
- Среди столичных административных округов первое место в структуре предложения премиальных новостроек по итогам года занял ЦАО (21%), на втором месте — СЗАО (19,5%), на третьем — ЗАО (14,7%). Далее следуют САО (14,6%), ЮАО (12,8%), СВАО (10,3%), ВАО (5,4%) и ЮЗАО (1,7%).
- По итогам первого полугодия прошлого года средняя цена 1 кв. м в столичных новостройках премиум-класса составляла 606,16 тыс. руб.
- В предложении находилось 59 проектов с квартирами и апартаментами. Суммарный объем предложения в сегменте был зафиксирован на отметке 5,9 тыс. лотов, из которых 4,8 тыс. — это квартиры, а 1,1 тыс. объектов — апартаменты.
- Из всего объема представленных новостроек сданы в эксплуатацию 37%, высокая степень готовности у 33% жилых комплексов (срок сдачи 2023 год) и 28% - это проекты 2021-2022 годов с запланированным сроком сдачи с 2024 по 2027 годы.
- Объем предложения апартаментов ненамного превышает квартиры и составляет 56% от общего числа жилых комплексов. Предложения с премиальной отделкой составляют 40% рынка.
- Практически стерлась разница в цене между квартирами и апартаментами.
- Расположение жилого комплекса, а также концептуальная и финансовая модель застройщика стали основными в вопросе формирования цены.
- В тоже время отсутствие четкой классификации привело к окончательной путанице в определении класса жилья. Какое жилье считать премиальным, какое элитным или супер-элитным, понять и обосновать практически не возможно.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

✓ Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости:

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: количество комнат, передаваемые права, местоположение (близость от остановок общественного транспорта, удаленность от метрополитена, тип парковки и обеспеченность), материал стен, этаж, общая площадь, площадь кухни, уровень отделки, состояние отделки, количество комнат, срок экспозиции и др. Для строящегося жилья также оказывает влияние стадия строительства, репутация застройщика.

- Величина скидки на торг при продаже находится в диапазоне от 3% до 7% в зависимости от площади.
- Квартиры, оформленные на правах собственности, дороже квартир по договорам переуступки прав при завершении строительных работ.
- Альтернативная продажа является менее предпочтительной, нежели свободная продажа, так как взамен продаваемой квартиры ведется поиск альтернативного варианта.
- Удаленность от станции метрополитена влияет на стоимость квартиры в зависимости от характеристик оцениваемого объекта и аналогов.
- Материал стен влияет на стоимости жилой недвижимости в зависимости от характеристик оцениваемого объекта и аналогов.
- Влияние фактора общая площадь определяется расчетными значениями.
- Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Влияние определяется характеристиками оцениваемого объекта и аналогов.
- Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателей. Влияние определяется характеристиками оцениваемого объекта и аналогов.
- Балкон и/или лоджия. Влияние определяется характеристиками оцениваемого объекта и аналогов.
- Физическое состояние дома, в которой расположена квартира. Влияние определяется характеристиками оцениваемого объекта и аналогов.
- Влияние фактора внутренней отделки помещений определяется расчетными значениями.
- Влияние фактора площадь кухни определяется расчетными значениями.
- На стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузлов, а их количество в квартире.

✓ *Цены предложений жилых квартир, в районах сопоставимых с объектом оценки, составляют 456 989 – 950 413 руб./кв. м. Среднее значение – 758 307 руб./кв. м, без учета возможного торга. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида недвижимости – локального расположения внутри ЖК, характеристик этажа расположения, площади и др. факторов.*

✓ *Цены предложений машино-мест, в районах сопоставимых с объектом оценки, составляют 282 258 – 335 714 руб./кв. м. Среднее значение – 311 231 руб./кв. м, без учета возможного торга. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида недвижимости – локального месторасположения.*

✓ *Оцениваемый объект согласно принятой классификации относится к сегменту «Современное элитное жилье».*

✓ *Оцениваемый объект имеет ликвидность низкую, типичный срок экспозиции составляет более 6 мес. Типичные потенциальные покупатели – частные лица.*



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, должно быть учтено:

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

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

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

Затратный подход рекомендуется применять при определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Рекомендуется применять для объектов, которые не генерируют непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения, что не позволяет достаточно определить долю строительных затрат из общего объема затрат на строительство здания, приходящегося на помещения. Рассмотренные выше показатели возможности и целесообразности применения затратного подхода не позволяют осуществить расчет оцениваемого объекта данным подходом.

Сравнительный подход

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.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Поскольку объект оценки является достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок подобных объектов весьма развит, наиболее приемлемым подходом для реализации целей настоящего отчета является сравнительный подход, а в частности метод сравнения продаж.

Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, имея в виду весьма маловероятные перспективы получения дохода от использования объекта оценки в будущем, учитывая степень неопределенности будущих доходов, применение доходного подхода не представляется возможным.

ВЫВОДЫ:

п. 2 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Исходя из целей настоящего отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход (метод сравнения продаж).



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

9 ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИМ РАСХОДЫ

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости объекта оценки использовал **методом количественных корректировок**, который относится к количественным методам оценки.

Метод количественных корректировок - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обзывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом объекта. При определении рыночной стоимости недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за единицу площади.

Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались аналогичные объекты, расположенные в районах, сопоставимых с расположением объекта оценки, а также с характеристиками, аналогичными объекту оценки, наиболее сопоставимы по основным ценообразующим параметрам.

Описание критериев и обоснование выбора объектов-аналогов

Для оцениваемого типа объектов, исходя из проведенного анализа рынка и сложившейся практики оценки, при подборе аналогичных объектов выявлены характеристики, которые в разной степени определяют стоимость объекта. При этом часть из них должна быть идентична характеристикам объекта оценки, а часть – может в допустимых пределах отличаться и быть скорректирована в расчетах с помощью соответствующих поправок.

В таблице приведены все характеристики, которые являются существенными при ценообразовании аналогичной недвижимости и по которым производится сравнение.

Таблица 17

Качественные и количественные характеристики объектов, по которым производится сравнение

Наименование	Поправки, применяемые в общем случае	Принципы отбора аналогов
Функциональное назначение	В соответствии с результатами анализа НЭИ в данном случае выбираются аналоги на рынке жилой недвижимости	
Дата предложения	Рассматривались предложения, наиболее близкие к дате оценки. При выявлении расхождений вносятся необходимые корректировки	
Условия финансирования	Выборка проводилась по объектам, выставленным на открытый рынок, на основании цен предложений, когда, как правило, условия передачи прав не учитываются, а условия финансирования сделки не предусматривают схем рассрочки, кредитования покупки со стороны продавца и т.п.	
Торг	Поправка на торг учитывает разницу между запрашиваемой ценой ставкой реальной договорной ценой, которая образуется в процессе переговоров между участниками рынка. Ее величина зависит от баланса спроса и предложения на рынке.	Все отобранные сведения могут относиться только к предложениям, т.к. информация о совершенных сделках является закрытой (или труднодоступной).
Местоположение	Поправка на местоположение для объектов учитывает расположение в административном округе, удаленность от остановок общественного транспорта, в том числе станция метрополитена, наличие парковки возле дома и т.п.	Выбираются аналоги с наличием схожего элемента сравнения, при выявлении расхождений вносятся необходимые корректировки
Физические характеристики жилой недвижимости	Среди которых выделяются следующие: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Материал стен дома. ✓ Общая площадь квартиры. 	Выбираются аналоги с наличием схожего элемента сравнения, при выявлении

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Наименование	Поправки, применяемые в общем случае	Принципы отбора аналогов
	<ul style="list-style-type: none">✓ Этаж квартиры.✓ Видовые характеристики квартиры.✓ Наличие балкона или лоджии.✓ Физическое состояние дома.✓ Потребность в ремонте внутренних помещений квартиры.✓ Площадь кухни.✓ Санузел.	расхождений вносятся необходимые корректировки
Физические характеристики машино-мест	Среди которых выделяются следующие: <ul style="list-style-type: none">✓ Материал стен дома.✓ Физическое состояние.✓ Потребность в ремонте.	



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Таблица 18

Предложение к продаже квартир в районе расположения оцениваемого объекта и критерии выбора объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
1	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	133,0	21/44	85 000 000	639 098	4-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь" Можно спланировать: просторная кухня-гостиная, две-три спальни, два с/у, лоджия. Квартира без отделки, свободной планировки. Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы-реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога	https://www.cian.ru/sale/flat/279836476/
2	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	165,0	17/39	142 700 000	864 848	Продается просторная квартира в ЖК "Долина Сетунь" В квартире: 2 изолированные спальни (1 из них мастер-спальня); кухня-гостиная 52м2; 2 санузла; гардеробная; постирочная! Подробную информацию и согласование показа уточнить по предоставленному номеру телефона! Информация по району и ЖК В непосредственной близости находится самый большой природный заказник, расположенный в черте города — «Долина реки Сетунь». Менее чем в 200 м обустроен небольшой водоем — Мосфильмовский пруд и протекает река Раменка. В пешей доступности также находятся парк Победы и Воробьевы горы. Поблизости есть все необходимые объекты инфраструктуры: школа, детские сады, поликлиника, фитнес-клуб «Премьер-спорт», дом культуры, различные магазины и кафе. Комплекс расположен в пешей доступности от двух станций метро: «Минская» и «Ломоносовский проспект». Автомобилисты могут воспользоваться выездом на Минскую улицу и ТТК (3,7 км).	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_165_m_1739_et_3558723234
3	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	161,0	36/44	145 000 000	900 621	Предлагается АБСОЛЮТНО НОВАЯ 5-комнатная квартира с дизайнерским ремонтом и СУПЕР ВИДАМИ в ЖК "Долина Сетунь", расположенном рядом с одноименным природным заказником. Выполнена качественная отделка в лаконичных оттенках исключительно из премиум-материалов. На кухне встроенная бытовая техника Miele, в санузлах - сантехника Villeroy-Boch. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ:	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_161_m_3644_et_3547338088

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
								просторная кухня-гостиная-столовая, мастер-спальня с с/у и гардеробной, 3 спальни, ванная комната, гостевой с/у, постирочная, лоджия. Высота потолков - 3,1 м. Из панорамных окон открываются КРАСИВЫЕ ВИДЫ на зеленые массивы, МГУ.		
4	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	180,0	19/38	85 000 000	472 222	Эксклюзив, ключи на руках Квартира без отделки, свободная планировка. Гостиная, кухня, столовая. Можно сделать 3 спальни. Показ в удобное для вас время, звоните.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: расположение в другом ЖК. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/296686691/
5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	186,0	35/42	85 000 000	456 989	Видовая квартира с 3-мя спальнями площадью 186 м² в комплексе премиум-класса "Воробьевы горы". Квартира без отделки расположена на 35 этаже в корпусе 2. Свободная планировка позволяет организовать пространство по собственному усмотрению. Возможная планировка: кухня-гостиная, 3 спальни, ванная комната, гостевой санузел, холл. Из окон открываются виды на панораму города, пруд, "Москва-Сити".	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: расположение в другом ЖК. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/295971222/
6	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1	Жилая квартира	Текущая	216,6	20/38	145 000 000	669 437	5-ти комнатная квартира в Жилом комплексе Воробьевы Горы Шикарная квартира с панорамными окнами. Дизайнерская отделка из качественных материалов. Мебель и техника от ведущих производителей. Гостиная зона отделена от спален. Квартира полностью меблирована и готова к проживанию. Планировочное решение: кухня-гостиная, три спальни, кабинет, гардеробная комната, две кладовые, постирочная, три с/у. Потрясающий вид на Парк Победы и Сити, Мосфильмовский пруд. "Воробьевы горы" - жилой комплекс из 7 корпусов переменной этажности (17-48 этажей), объединённых единой 5-уровневой стилобатной частью. Наверху устроены необычные смотровые площадки, откуда открывается потрясающая панорама Москвы.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: расположение в другом ЖК. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/274844663/

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
								Презентабельная входная группа, эксклюзивная отделка. 3-уровневый подземный паркинг с автомойкой и сервисом. Квартиры с функциональной планировкой, большими панорамными окнами, изящными полукруглыми стенами, эркерами. Внутренняя инфраструктура представлена: огромным торгово-развлекательным комплексом, спортивным центром и супермаркетом, службой охраны и консьерж.		
7	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117	15/44	107 500 000	918 803	Продается современная семейная квартира с качественной отделкой. Предлагаем вашему вниманию квартиру состоящую из: просторной зоны кухни-гостиной, основной спальни (со своей гардеробной и санузлом), детской комнаты и кабинета. Готова к проживанию. ЖК "Долина Сетунь" - это жилой комплекс премиум-класса, расположенный на круглосуточно охраняемой территории, работает консьерж-служба, ведется видеонаблюдение и оборудован подземный паркинг. Вблизи расположены рестораны с разнообразной кухней с возможностью доставки, фитнес-клубы и парк с озером, где можно прогуляться в свободное время. Работает сервис химчистки и уборки. Комплекс был сдан в апреле 2017 года. ЖК построен в стиле Art Deco и отделан натуральным мрамором. Станция метро "Минская" находится в пешей доступности. Удобный выезд на Кутузовский проспект.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/296195763/
8	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	110	13/44	85 000 000	772 727	3-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь" Планировочное решение: просторная кухня-гостиная, две спальни, два с/у. Квартира с дизайнерским ремонтом. Высококачественные, импортные материалы. Мебель и техника ведущих производителей. В квартире никто не проживал. Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/292583669/
9	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117	9/39	95 000 000	811 966	Окруженный с запада, севера и востока гектарами леса Ваш новый дом станет идеальным пространством для Вас и близких Вам людей. Стильное и дизайнерское интерьерное исполнение готово к знакомству с новыми собственниками в этом году! Планировкой правильной формы предусмотрено: большая кухня-гостиная, спальня с гардеробной, вторая спальня, две	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете	https://www.cian.ru/sale/flat/295918092/

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
								<p>ванные комнаты и просторный холл. Качественная отделка, внимание в каждой детали, натуральные материалы, мрамор Италия/Турция и паркет из темного дерева. Квартира наполнена премиальными брендами: техника на кухне Miele, сантехника Villroy&Voch, кондиционеры MITSUBISHI, холодильник LIEBHERR, телевизоры SAMSUNG, бесшумный и надежный профиль панорамных немецких окон SCHUCO, качественная шумоизоляция, теплый пол в зонах мраморного пола.</p> <p>Благодаря продуманной геометрии квартиры в спальнях можно ощутить чувство комфорта и уединения, в гостиной насладиться видами и подарить себе эмоции города в его ритмах и движениях. С любимым напитком проводить закат на уютном и широком пространстве у окна.</p> <p>Правила жизни в стиле Premium. Это - правила жизни в "Долине Сетунь", самом стильном и фешенебельном доме на Западе Москвы</p> <p>Готовы обсуждать разумное предложение. Все, что есть в квартире входит в стоимость.</p> <p>К сделке готовы, прямая продажа.</p>	<p>принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок</p>	
10	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	120	2/39	100 000 000	833 333	<p>ЖК Долина Сетунь". ТОРГ! В продажу предлагается стильная евро 3-х комнатная квартира премиум класса.</p> <p>Планировочное решение включает в себя: кухню-гостиную-столовую, мастер-спальню со своим санузлом (душевая кабина), детскую комнату, второй санузел (душевая кабина), прихожую, вместительную гардеробную.</p> <p>В квартире выполнен дизайнерский ремонт в уникальном авторском стиле с использованием дорогих материалов. Полностью меблирована и оснащена всей бытовой и сантехникой от ведущих мировых брендов: Bosch, Liebherr, Electrolux, Mitsubishi. Холодильник, варочная панель, духовой шкаф, СВЧ, фильтр для очистки воды, посудомоечная машина, кондиционеры во всех комнатах, стиральная машина с сушкой, подогрев пола в прихожей, с/у и гостиной.</p> <p>Трековая система освещения, в квартире выполнена шумоизоляция и звукоизоляция, установлена входная дверь Ягуар с биометрическим замком.</p> <p>Жилой комплекс расположен на пересечении улиц Минская и Мосфильмовская в 12 минутах пешком от станции метро "Минская". Удобная транспортная доступность, Кутузовский пр-т, Садовое кольцо. На территории расположены, частная школа Снегири Эко, винный магазин, барбершоп, детская площадка. В пешей доступности бассейн премиум класса и фитнес клуб. В доме установлены инженерные коммуникации премиум класса. Защищенная охраняемая территория, круглосуточный ресепшен,</p>	<p>Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/flat/293622413/</p>

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
								пропускная система, подземный паркинг. Долина Сетунь, жилой комплекс премиум-класса расположенный в районе Раменки в окружении заказчика вблизи парков, озера и зоны отдыха долины реки Сетунь. Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн. Оперативный выход на сделку.		
11	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	121	16/44	115 000 000	950 413	ЖК Долина Сетунь. Продается роскошная 3-х комнатная квартира в одном из лучших жилых комплексов на западе столицы. В квартире выполнен качественный ремонт с использованием строительных материалов Premium класса.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/297416393/
12	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	117,8	25/44	93 000 000	789 474	Предлагается на продажу квартира со стильным, дизайнерским ремонтом в жилом комплексе Долина Сетунь. Площадь квартиры - 117,8 м2. Планировка тщательно продумана и реализована с учетом самых высоких требований к рациональности и функциональности - квартира поделена на две зоны: приватную и гостевую: Мастер-спальня с ванной комнатой и гардеробной; Комната, в которой можно обустроить кабинет, детскую или гостевую спальню; Кухня с "островом", просторная, светлая гостиная; В квартире выполнен качественный ремонт по авторскому дизайн-проекту с использованием дорогостоящих отделочных материалов и элементов интерьера премиальных марок. Установлена мебель ведущих европейских брендов. Жилой комплекс "Долина Сетунь" расположен рядом с одноименным заказником и Матвеевским лесом. Экологически чистый, престижный район, достойное окружение и завораживающие виды на Москву. Рядом с комплексом находятся торгово-развлекательный центр, супермаркеты, рестораны, фитнес-центры и салоны красоты. В 5 минутах расположены Московский гольф- клуб и Мосфильм, в 10 минутах Парк Победы, МГУ и Воробьевы горы. А близость Кутузовского проспекта обеспечивает быстрый доступ к любой точке в центре и удобный выезд на элитные загородные направления.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/flat/287625698/

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
13	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	110	36/39	81 000 000	736 364	<p>Видовая квартира с двумя спальнями и кухней гостиной, в мастер блоке своя гардеробная, из окон открывается городская панорама словно в Нью-Йорке. Начали черновую отделку, возвели стены.</p> <p>Во внутреннем дворе есть и огороженная детская площадка и место для гостевого паркинга. Дизайнерская входная группа поразит стилем и красотой.</p>	<p>Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/297724086/
14	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь)	Жилая квартира	Текущая	100	9/36	80 000 000	800 000	<p>Очень просторная квартира в ЖК Долина Сетунь. С ремонтом и мебелью.</p> <p>Огромная кухня-гостиная со столовой зоной. Кухня в современном стиле с раскрывающимися шкафами, в которые спрятана рабочая зона (смотрите фото). Большой остров и отдельный обеденный стол. Гардеробная. Мастер-блок со своим санузлом и лоджией. Вид из окон во двор, на ЖК Воробьевы горы и Снегири.</p> <p>В стоимость включено машиноместо на -2 этаже.</p>	<p>Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: площадь. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок</p>	https://www.cian.ru/sale/flat/295665760/

Примечание:

На некоторых интернет сайтах, на которых размещены объявления по продаже объектов-аналогов, не отображается дата первой публикации. Данные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультации с представителями продавцов данных объектов.

В качестве аналогов для оцениваемого объекта оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты №п/п согласно таблице выше 1, 2, 3.

Таблица 19

Предложение к продаже машино-мест в районе расположения оцениваемого объекта и критерии выбора объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Количество машино-мест	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
1	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	14,0	Подземный паркинг	4 500 000	321 429	Подземный паркинг, -4 этаж, 159 мм	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект	https://www.cian.ru/sale/commercial/292746635/

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Дата публикации	Количество машино-мест	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Комментарий	Критерий выбора объекта-аналога	Источник
										может быть использован в качестве объекта-аналога	
2	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	14,0	Подземный паркинг	4 700 000	335 714	Продаётся машиноместо в Премиальном ЖК Долина Сетунь, 14 кв.м	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога	https://www.cian.ru/sale/commercial/275135150/
3	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	Машино-место	Текущая	1,0	13,3	Подземный паркинг	4 000 000	300 752	-3 этаж, рядом ещё один владелец, башня Б, лифт близко. Место широкое, напротив машиномест нет. Продажа собственником. Просьба писать, если на звонок не отвечают.	Имеет сопоставимые характеристики с Объектом оценки. Сопоставим по месторасположению, конструктивным решениям, классу и иным ценообразующим параметрам. Данный объект может быть использован в качестве объекта-аналога	https://www.cian.ru/sale/commercial/276291108/
4	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 1А (ЖК Золотые Ключи)	Машино-место	Текущая	1,0	12,5	Подземный паркинг	3 950 000	316 000	В ЖК Золотые Ключи 1 (г. Москва, ул. Минская, д. 1А) продается машиноместо площадью 12,5 кв.м. в подземном паркинге. Рядом выходы из лифтов 11, 10, 9, 8 подъездов. В собственности более 10 лет.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: расположение в другом ЖК. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/commercial/296307154/
5	РФ, г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70	Машино-место	Текущая	1,0	12,4	Подземный паркинг	3 500 000	282 258	Очень удобное машиноместо, -1 этаж, рядом с лифтом. Удобно парковать машину жителям 3, 4 и 5 корпуса. Эти места продавались вместе с пентхаусом - шире и комфортнее всех остальных. Возможен торг.	Данный объект-аналог отличается от оцениваемого объекта по следующим параметрам: расположение в другом ЖК. Для использования данного объекта-аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, потребуется внесение корректировки на данный фактор. В настоящем отчете принято решение не использовать данный аналог, а применить объекты-аналоги наиболее сопоставимые с Объектом оценки из всей имеющейся выборки, для внесения минимального количества корректировок	https://www.cian.ru/sale/commercial/244630152/

Примечание:

На некоторых интернет сайтах, на которых размещены объявления по продаже объектов-аналогов, не отображается дата первой публикации. Данные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультации с представителями продавцов данных объектов.

В качестве аналогов для оцениваемого объекта оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты №п/п согласно таблице выше 1, 2, 3.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

Представленная информация по каждому аналогу является достаточной для идентификации ценообразующих факторов. Достоверность подтверждена принтскринами объявлений к продаже аналогов.

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

При проведении анализа использованы наиболее сопоставимые аналоги из всей совокупности выборки.

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

При проведении анализа использованы аналоги, приближенные к дате оценки, для репрезентативности результатов.

Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости), либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Таблица 20

Описание объектов-аналогов для расчета оцениваемый квартиры

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Состояние		В продаже	В продаже	В продаже
Адрес	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91. (ЖК Долина Сетунь). Башня А	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Станция метрополитена	Минская	Минская	Минская	Минская
Пешком/транспортом	пешком	пешком	пешком	пешком
Время, минут	940 м (11 мин. пешком)	940 м (11 мин. пешком)	940 м (11 мин. пешком)	940 м (11 мин. пешком)
Парковка	Есть. Подземная	Есть. Подземная	Есть. Подземная	Есть. Подземная
Материал стен дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка
Общая площадь квартиры без учета балконов и лоджий	200,9	133,0	165,0	161,0
Этаж	16	21	17	36
Этажность дома	39	44	39	44
Видовые характеристики квартиры	Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры	Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры	Нет	Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры
Год постройки дома	2017	2017	2017	2017
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Высококачественная	Высококачественная
Площадь кухни, кв. м	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Санузел	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть (хорошее состояние)	Есть (хорошее состояние)
Цена предложения, руб.		85 000 000	142 700 000	145 000 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/279836476/	https://www.avito.ru/moskva/k_kvartira_165_m_1739_et_3558723234	https://www.avito.ru/moskva/k_kvartira_161_m_3644_et_3547338088
Телефон		тел. +7 915 419-41-25 +7 915 419-42-75	тел. +7 917 561-67-84	тел. +7 495 786-10-21

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Коэффициент вариации составляет до 10,0 %, что говорит о незначительной изменчивости вариационного ряда.

Примечание: Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультаций с представителями продавцов данных объектов.

Т.к. выбранные объекты-аналоги не являются прямыми аналогами, требуется введение корректировок. В то же время данные объекты являются наиболее сопоставимыми с объектом оценки из имеющихся на рынке предложений к продаже в районе расположения объекта оценки, а скорректированная средневзвешенная стоимость попадает в диапазон цен предложений аналогичного сегмента рынка. В связи с этим, оценщик счел целесообразным учесть результаты применения сравнительного подхода.

Согласно проведенному анализу, стоимость предложений аналогичных объектов, расположенных в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 456 989 до 950 413 руб./кв. м, с учетом НДС. Такой разброс с цен связан с особенностями расположения объектов, площадью объекта, состояния отделки, этажа расположения и других ценообразующих факторов. Полученная величина соответствует рыночному диапазону цен.

Таблица 21

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91 (ЖК Долина Сетунь). Башня А	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2. (ЖК Долина Сетунь)
Цена предложения	руб.		85 000 000	142 700 000	145 000 000
Общая площадь без учета балконов и лоджий	кв. м	200,9	133,0	165,0	161,0
Цена предложения	руб./ кв. м		639 098	864 848	900 621
Количество комнат		Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка	Многокомнатная. Свободная планировка
Корректировка на передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		639 098	864 848	900 621
Корректировка на дату предложения		Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		639 098	864 848	900 621
Корректировка на условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		639 098	864 848	900 621
Корректировка на торг			Предложение	Предложение	Предложение
Коэффициент корректировки	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
Корректировка на вид сделки			Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на местоположение					
<i>Административный округ</i>		<i>ЗАО</i>	<i>ЗАО</i>	<i>ЗАО</i>	<i>ЗАО</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
<i>Метро (удаленность от метро)</i>		<i>Минская</i>	<i>Минская</i>	<i>Минская</i>	<i>Минская</i>
		<i>пешком</i>	<i>пешком</i>	<i>пешком</i>	<i>пешком</i>
		<i>940 м (11 мин. пешком)</i>	<i>940 м (11 мин. пешком)</i>	<i>940 м (11 мин. пешком)</i>	<i>940 м (11 мин. пешком)</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
<i>Парковка возле дома</i>		<i>Есть. Подземная</i>	<i>Есть. Подземная</i>	<i>Есть. Подземная</i>	<i>Есть. Подземная</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
Корректировка на различные физические характеристики					
<i>Материал стен дома</i>		<i>Монолитный</i>	<i>Монолитный</i>	<i>Монолитный</i>	<i>Монолитный</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
<i>Количество комнат</i>		<i>Многокомнатная. Свободная планировка</i>	<i>Многокомнатная. Свободная планировка</i>	<i>Многокомнатная. Свободная планировка</i>	<i>Многокомнатная. Свободная планировка</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		594 361	804 309	837 578
<i>Общая площадь квартиры</i>		<i>200,9</i>	<i>133,0</i>	<i>165,0</i>	<i>161,0</i>
Коэффициент корректировки	%		-5,69%	-2,72%	-3,13%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	782 432	811 362
<i>Этаж квартиры</i>		<i>16</i>	<i>21</i>	<i>17</i>	<i>36</i>
<i>Этажность дома</i>		<i>39</i>	<i>44</i>	<i>39</i>	<i>44</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	782 432	811 362
<i>Видовые характеристики квартиры</i>		<i>Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры</i>	<i>Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры</i>	<i>Нет</i>	<i>Есть вид на повышающие визуальный комфорт квартиры</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	6,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	829 378	811 362
<i>Год постройки дома</i>		<i>2017</i>	<i>2017</i>	<i>2017</i>	<i>2017</i>
<i>Физическое состояние дома</i>		<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	829 378	811 362
<i>Потребность в ремонте внутренних помещений квартиры</i>					
<i>Тип отделки</i>		<i>Без отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Высококачественная</i>	<i>Высококачественная</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	-21,10%	-21,10%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	654 379	640 165
<i>Площадь кухни</i>		<i>Свободная планировка</i>	<i>Свободная планировка</i>	<i>Свободная планировка</i>	<i>Свободная планировка</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	654 379	640 165
<i>Санузел</i>		<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	654 379	640 165
Наличие мебели		Нет	Нет	Есть (хорошее состояние)	Есть (хорошее состояние)
Коэффициент корректировки	%		0,00%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная стоимость	руб./ кв. м		560 542	629 185	615 519
Общая валовая коррекция (без учета торго)	%		5,69%	33,67%	28,08%
Удельный вес аналога			0,7027	0,1356	0,1617
Взвешенная стоимость			393 893	85 317	99 529
Стоимость оцениваемой квартиры	руб./ кв. м	578 739			
Стоимость оцениваемой квартиры	руб.	116 270 000			

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Обоснование вносимых корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка не требуется, поскольку объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности

Финансовые условия

Данная корректировка не производилась, т. к. аналоги подобраны, опубликованы в открытых источниках

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statielt](https://statielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 16.01.2024 г.

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 12.07.2023 г.

Величина корректировки была принята на уровне 0,93 (или -7,0%) группа «Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м» и группы «А».

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилго помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилго помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Корректировка на вид сделки

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ *Административный округ (район).*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

- ✓ *Метро (удаленность от метро)*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

- ✓ *Парковка*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на различие физических характеристик

- ✓ *Материал стен дома*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

- ✓ *Общая площадь квартиры*

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

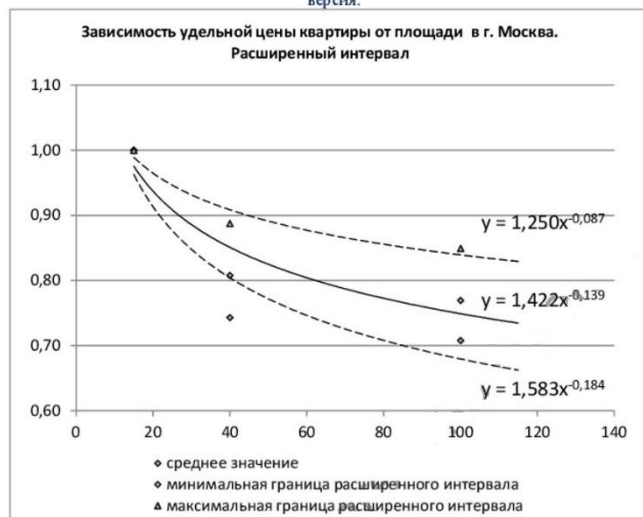


Рис. 27¹⁷

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 165.

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{C_{\text{об}}}{C_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

К_П – размер корректировки;

С_{ОО} – расчетное значение стоимости объекта оценки;

С_{ОА} – расчетное значение стоимости объекта-аналога.

Расчет величины корректировки приведен в таблице.

Таблица 22

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	200,9	133,0	165,0	161,0
Относительная расчетная стоимость	0,680	0,721	0,699	0,702
Корректировка на общую площадь, %		- 5,69	- 2,72	- 3,13

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

✓ **Этаж квартиры**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ **Видовые характеристики квартиры**

Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателей. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или воду. В эту группу входят квартиры, из окон которых открывается хороший вид, которых не так много по сравнению с остальной массой объектов жилой недвижимости. Такие квартиры привлекают состоятельных покупателей. Видовые характеристики сами по себе являются достаточно ценным активом, стоимость которого возрастает в случае, если есть гарантии, что со временем эти характеристики по разным причинам не ухудшатся (что может произойти, например, в результате строительства нового дома перед окнами). Необходимо отличать квартиры видовые от квартир, которые располагаются на самых последних этажах зданий.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,02	1,09
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,10

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры». Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 183.

Корректировка принята для аналога №2 согласно данных таблицы выше 6%.

✓ **Физическое состояние дома**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

✓ Внутренняя отделка квартиры

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, являются состояние и уровень отделки внутренних помещений.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт: на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
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	1,04	1,08	1,06
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)	0,82	0,89	0,86

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{π} – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$ – расчетное значение стоимости объекта оценки;

$C_{\text{оа}}$ – расчетное значение стоимости объекта-аналога.

Расчет величины корректировки приведен в таблице.

Таблица 23

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика	Без отделки	Без отделки	Высококачественная	Высококачественная
Ценовой коэф.	0,86	0,86	1,09	1,09
Корректировка, %		0,00	-21,10	-21,10

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

✓ Площадь кухни

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ Санузел

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ Наличие мебели

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Источник информации СтатРиелт (<https://statrielt.ru>), дата публикации 01.01.2024 г.

Корректировка принята для аналогов (имеется мебель в хорошем состоянии) согласно данных таблицы выше -3,85% (1/1,04).

Весовые коэффициенты при расчете рыночной стоимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таблица 24

Описание объектов-аналогов и расчет оцениваемых машино-мест

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение				
Район	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Адрес	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2 (ЖК Долина Сетунь). Башня А	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2 (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2 (ЖК Долина Сетунь)	РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2 (ЖК Долина Сетунь)
Метро (удаленность от метро)	940 м (11 пешком до ст.метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст.метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст.метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст.метро «Минская»)
Технические характеристики				
Тип помещения	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге
Площадь, кв. м	13 и 13,3	14	14	13,3
Этаж/Этажность	Подземные этажи	Подземные этажи	Подземные этажи	Подземные этажи
Коммуникации / техническое состояние	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация
Тип отделки, состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Цена предложения, руб.		4 500 000	4 700 000	4 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		321 429	335 714	300 752
Контактная информация:		Объявление размещено на сайте: тел. +7 985 023-00-82 https://www.cian.ru/sale/commercial/292746635/	Объявление размещено на сайте: тел. +7 965 138-45-28 https://www.cian.ru/sale/commercial/275135150/	Объявление размещено на сайте: тел. +7 906 043-95-72 https://www.cian.ru/sale/commercial/276291108/
Комментарии к объявлениям/ результатов телефонных переговоров		Информация по удаленности от метро определялась «Яндекс. Карты» поисково-информационный сервис http://maps.yandex.ru . Ценообразующие параметры объекта получены в результате телефонных консультации	Информация по удаленности от метро определялась «Яндекс. Карты» поисково-информационный сервис http://maps.yandex.ru . Ценообразующие параметры объекта получены в результате телефонных консультации	Информация по удаленности от метро определялась «Яндекс. Карты» поисково-информационный сервис http://maps.yandex.ru . Ценообразующие параметры объекта получены в результате телефонных консультации
Цена, руб./кв. м		321 429	335 714	300 752

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на передаваемые права				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		321 429	335 714	300 752
Корректировка на дату предложения				
Дата предложения	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		321 429	335 714	300 752
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		321 429	335 714	300 752
Корректировка на торг				
Коэффициент корректировки		0,960	0,960	0,960
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		308 572	322 285	288 722
Корректировка на местоположение				
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./машино-место		308 572	322 285	288 722
Метро (удаленность от метро)	940 м (11 пешком до ст. метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст. метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст. метро «Минская»)	940 м (11 пешком до ст. метро «Минская»)
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		308 572	322 285	288 722
Корректировка на различие физических характеристик				
Этаж/Этажность	Подземные этажи	Подземные этажи	Подземные этажи	Подземные этажи
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		308 572	322 285	288 722
Характеристика внутреннего состояния	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка для помещений, руб./кв. м		0	0	0
Коэффициент корректировки для помещений		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		308 572	322 285	288 722
Функциональное назначение				
Функциональное назначение	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге	Машино-места в подземном паркинге
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		308 572	322 285	288 722
Сумма корректировок по модулю		-	-	-
Удельный вес аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Рыночная стоимость, руб./кв. м (среднее значение)	306 526			
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь:	3 985 000			

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
13,0 кв. м, подземный этаж №-2.				
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	4 077 000			

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднearифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Коэффициент вариации составляет до 10,0 %, что говорит о незначительной изменчивости вариационного ряда.

Примечание: Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено в результате телефонных консультаций с представителями продавцов данных объектов.

Т.к. выбранные объекты-аналоги не являются прямыми аналогами, требуется введение корректировок. В то же время данные объекты являются наиболее сопоставимыми с объектом оценки из имеющихся на рынке предложений к продаже в районе расположения объекта оценки, а скорректированная средневзвешенная стоимость попадает в диапазон цен предложений аналогичного сегмента рынка. В связи с этим, оценщик счел целесообразным учесть результаты применения сравнительного подхода.

Согласно проведенному анализу, стоимость предложений аналогичных объектов, расположенных в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 282 258 до 335 714 руб./кв. м, с учетом НДС. Такой разброс с цен связан с особенностями расположения объектов, площадью объекта, состояния отделки, этажа расположения и других ценообразующих факторов. Полученная величина соответствует рыночному диапазону цен.

Обоснование вносимых корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка не требуется, поскольку объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности

Финансовые условия

Данная корректировка не производилась, т. к. аналоги подобраны, опубликованы в открытых источниках.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина корректировки определена на основании данных СтатРиелт:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statielt](https://statielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 16.01.2024 г.

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

Источник информации СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 12.07.2023 г.

Величина корректировки была принята на уровне 0,96 (или -4,0%) группа «Парковочное место, машино-место» и группы «А».

Корректировка на вид сделки

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

✓ *Административный округ (район).*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ *Метро (удаленность от метро)*

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Корректировка на различие физических характеристик

✓ **Материал стен дома**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ **Этаж**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ **Физическое состояние дома**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

✓ **Внутренняя отделка**

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты при расчете рыночной стоимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	116 270 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	3 985 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	4 077 000

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

Информация, используемая в процессе оценки, достаточна для определения стоимости объекта оценки. Данная информация, сформированная на основании анализа такой информации, отвечает требованиям достоверности, надежности и существенности (получена во время работ по оценке, актуальна на дату оценки, отражает рыночную информацию, в приложении к отчету приведены соответствующие документы/сведения, содержит все необходимые ценообразующие параметры) для оценки.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

10 СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО № V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов».

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

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

Результаты, полученные с применением различных подходов, представлены в таблице ниже:

Таблица 25

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	не применялся	116 270 000	не применялся
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	не применялся	3 985 000	не применялся
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	не применялся	4 077 000	не применялся

Источник: расчеты оценщика (ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА»)

Рыночная стоимость объекта оценки в настоящем отчете определялась в рамках одного подхода – сравнительного. Таким образом, сравнительному подходу присваивается вес 100% (или коэф. 1,0).

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

11 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.	116 270 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.	3 985 000
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.	4 077 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Оценка рыночной стоимости объекта проводилась без учета обременений.
3. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

**Генеральный директор,
ведущий оценщик**

член Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 009514 дата регистрации в реестре 08.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 025124-1 от 15.07.2021 г.

_____ Коркин А.Н.



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
3. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.)
4. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022.

Справочная литература

1. Статья «О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь – декабрь 2023 года», дата публикации: 27.12.2023 г, сайт: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.html
2. Департамент экономической политики и развития города Москвы, статья «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов» дата публикации 12.10.2022 г., Приложение 1 к прогнозу социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, без указания авторства (сайт: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>)
3. Статья «Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2023 года», сайт: <https://realty.rbc.ru/news/65a7f1049a79476373b98410>
4. Статья «Обзор элитной недвижимости Москвы | Новостройки |Сравниваем 2022 и 2023 годы», сайт: https://dzen.ru/a/Y_YVWyENfSie0Anr
5. Справочник оценщика недвижимости -2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера. Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.
6. Корректировки СтатРиелт (<https://statielt.ru>), дата публикации 16.01.2024 г.
7. Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Приложение 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



г. Москва, Россия

«04» сентября 2023 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0780R/776/30181/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0780R/776/30181/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Коркин Александр Николаевич
Адрес регистрации: Республика Удмуртия, г. Ижевск, пер. Заводской, д. 21
ИНН: 183210800940
- СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «05» сентября 2023 г. по 24:00 часов «04» сентября 2024 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

Руководитель дирекции комплексного страхования
Управления коммерческого страхования
Корпоративного блока МРЦ
АО «АльфаСтрахование»



А.С. Лазовский

Менеджер договора со стороны Страховщика: Даньшова Елена Николаевна
Тел. (495)785-0888 752435 электронная почта: EDanshova@alfastrah.ru



10856355

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/30156/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» августа 2023 г.

Страховщик	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК» Корр. счет: 30101810200000000393 БИК: 044525563 Лицензия СИ №2239 от «13» ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «КЭПИТАЛ ОЦЕНКА» 107207, город Москва, Щелковское ш, д. 77 стр. 1, помещ. 125 ИНН: 7725790648 КПП: 772501001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/2c/d3c5c8b3c19ff1c1c3a6ba25fedd86a0af.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. Согласно Страхователю заключить Договор на продолжительных 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 «Договором 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;
 - подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
 - дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «10» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» августа 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
Страховая премия	6 000,00 (Шесть тысяч восемьдесят и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «14» августа 2023 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, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф Мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

ООО «Кэпитал Оценка».
тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размера страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте Страховщику:

* в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

* по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика,

Страхователю на электронную почту:

Пролонгация Договора № 0780R/776/30146/22.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Даньшова Елена Николаевна Тел. (495)785-0868 доб. 752435 электронная почта:

EDanshova@alfastrah.ru

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



ООО «Кэпитал Оценка».
тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Приложение 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости квартиры по сравнительному подходу и анализ рынка

Объект – аналог № 1 (используется для расчета рыночной стоимости)

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "4-комн. квартира, 133 м² в ЖК «Долина Сетунь»". The listing includes a large photo of the apartment building, a price tag of 85,000,000 RUB, and contact information for the agent, Kalinka Group. The listing is categorized as "Лучшее предложение!!" (Best offer!!). The description mentions the apartment's location in the "Doлина Setuny" complex, its size (133 m²), and its features, including a spacious kitchen-living area, two bedrooms, a bathroom, and a balcony. The listing also includes a "Напишите автору" (Write to the author) section with contact details and a "Свяжитесь со мной" (Contact me) button.

Обновлено: 16 янв, 14:23 • 4 648 просмотров, 8 за сегодня

Хорошая цена

4-комн. квартира, 133 м² в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 [На карте](#)

Минская 12 мин. Ломоносовский проспект 15 мин. Раменки 7 мин.

В избранное Сравнить Ипотека

Пожаловаться

Планировка 8 фото

Отзыв о сайте

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Ипотека

Цена за метр 639 098 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 915 419-41-25
+7 915 419-42-75

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Kalinka

Лучшее предложение!!

Общая площадь 133 м² Этаж 21 из 44 Год постройки 2017

Лот: 132781. 4-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь"

Можно спланировать: просторная кухня-гостиная, две-три спальни, два с/у, лоджия.

Квартира без отделки, свободной планировки.

Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы-реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.

[Свернуть](#)

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

+7 915 419-41-25

Отзыв о сайте 5 419-42-75

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Kalinka Group

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 2 (используется для расчета рыночной стоимости)

3-к. квартира, 165 м², 17/39 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 165 м², 17/39 эт.

142 700 000 ₽
864 848 ₽ за м²

8 917 561-67-84

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Gold Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

Реклама
SKY GARDEN | ФСК
СТАРТ ПРОДАЖ
КВАРТИРЫ
ОТ 14 300 ₽/МЕС

3-к. квартира, 165 м², 17/39 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается просторная квартира в ЖК "Долина Сетунь"

В квартире:

- 2 изолированные спальни (1 из них мастер-спальня);
- кухня-гостиная 52м2;
- 2 санузла;
- гардеробная;
- постирочная!

Подробную информацию и согласие показа уточнять по предоставленному номеру телефона!

Информация по району и ЖК

В непосредственной близости находится самый большой природный заказник, расположенный в черте города – «Долина реки Сетунь». Менее чем в 200 м обустроен небольшой водоем – Мосфильмовский пруд и протекает река Раменка. В пешей доступности также находятся парк Победы и Воробьевы горы. Поблизости есть все необходимые объекты инфраструктуры: школа, детские сады, поликлиника, фитнес-клуб «Премьер-спорт», дом культуры, различные магазины и кафе.

Комплекс расположен в пешей доступности от двух станций метро: «Минская» и «Ломоносовский проспект». Автомобилисты могут воспользоваться выездом на Минскую улицу и ТТК (3,7 км).

О доме

8 917 561-67-84

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Gold Estate
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

Реклама
Стабильный доход курьера до 150 000 ₽
В Додо есть то, что важно
ДОДО ПИЦЦА

Gold Estate
1-к. квартира, 72 м²,
8/11 эт.
72 000 000 ₽

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 3 (используется для расчеа рыночной стоимости)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "5-к. квартира, 161 м², 36/44 эт." (5-room apartment, 161 m², 36/44 floor). The price is listed as 145,000,000 RUB (900,621 RUB per m²). A contact number 8 495 786-10-21 is provided. There is a "Написать сообщение" (Write message) button. The listing includes a large photo of a modern living room with a grey sofa and a dining table, and a grid of smaller photos showing other rooms. A sidebar on the right features a yellow advertisement for Tinkoff credit cards with the text "Увеличили лимит кредитки до 1 млн ₽" (Increased credit card limit to 1 million RUB).

This screenshot shows the "Описание" (Description) section of the same Avito listing. The text describes the apartment as "абсолютно новая" (absolutely new) with "супер видами" (super views) in the "Долина Сетунь" (Dolina Setun) complex. It mentions high-quality finishing, Miele kitchen appliances, and a functional layout including a dining area, master bedroom with closet, 3 bedrooms, bathroom, guest bedroom, laundry room, and balcony. The ceiling height is 3.1 m. The view from the panoramic windows is described as "красивые виды на зеленые массивы, МГУ" (beautiful views of green areas, MGU). The complex is located in a premium area of West Moscow, near MGU and other institutions. Amenities include a rich infrastructure, high security, and a landscaped courtyard with playgrounds.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилго помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилго помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 4

www.cian.ru Продажа четырехкомнатную квартиру 180м² Мосфильмовская ул., 70к1, Москва, ЗАО, р-н Раменки м. Ломоносовский про...

Обновлено: 24 янв, 10:17 97 просмотров, 2 за сегодня

Хорошая цена

4-комн. квартира, 180 м²

в ЖК «Воробьевы Горы»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1 [На карте](#)
▲ Ломоносовский проспект 13 мин. ▲ Минская 13 мин. ▲ Минская 15 мин.

В избранное Сравнить Ипотека Поделиться Пожаловаться

Планировка 5 фото

Отзыв о сайте

85 000 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 82 450 000

Ипотека

Цена за метр 472 222 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 905 715-88-10
Специалист работает с 9:00 по 23:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

HAPPY new HOME АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Happy New Home
Документы проверены

Золотой квартал
Клубный дом в Замоскворечье. Приватная территория. 1 км от Кремля. От 57 м². Французский сад

Общая площадь 180 м² Этаж 19 из 38

Эксклюзив, ключи на руках Квартира без отделки, свободная планировка. Гостиная, кухня, столовая. Можно сделать 3 спальни. Показ в удобное для вас время, звоните.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону
+7 905 715-88-10

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	180
Санузел	3 совмещенных
Вид из окон	На улицу
	Без ремонта

tel:+79057158810 сайт HT

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 5

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "4-комн. квартира, 186 м² в ЖК «Воробьевы Горы»". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70". The price is listed as 85,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building and surrounding cityscape, and a detailed description of the apartment's features, including its location on the 35th floor of a premium-class complex. The listing also features a contact form for the agent, Whitewill, with a phone number +7 916 569-41-09. The interface includes various navigation and utility buttons such as "В избранное", "Сравнить", and "Пожаловаться".

Обновлено: 29 янв, 12:02 • 433 просмотра, 5 за сегодня

Хорошая цена

4-комн. квартира, 186 м² в ЖК «Воробьевы Горы»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70 На карте
Ломоносовский проспект 16 мин.

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Печать Пожаловаться

Планировка 12 фото

Отзыв о сайте

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Ипотека

Цена за метр 456 989 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 916 569-41-09

Специалист работает с 10:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Whitewill
Документы проверены

Общая площадь 186 м² Жилая площадь 102 м² Площадь кухни 10 м²

Этаж 35 из 42

ID 202 611. Видовая квартира с 3-мя спальнями площадью 186 м² в комплексе премиум-класса "Воробьевы горы". Квартира без отделки расположена на 35 этаже в корпусе 2. Свободная планировка позволяет организовать пространство по собственному усмотрению. Возможная планировка: кухня-гостиная, 3 спальни, ванная комната, гостевой санузел, холл. Из окон открываются виды на панораму города, пруд, "Москва-Сити".

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону
+7 916 569-41-09

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья Вторичка Год постройки 2004

Отзыв о сайте я площадь 186 Строительная серия Индивидуальный проект

На Цан 3 года Объектов в работе 359

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 6

Обновлено: 16 янв, 14:23 • 2 760 просмотров, 3 за сегодня

5-комн. квартира, 216,6 м² в ЖК «Воробьевы Горы»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70к1 [На карте](#)
▲ Ломоносовский проспект 13 мин. ▲ Минская 13 мин. ▲ Раменки 7 мин.

В избранное Сравнить Ипотека

145 000 000 ₽
Следите за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 140 650 000

Ипотека

Цена за метр 669 437 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 915 419-41-25
+7 915 419-42-75
Специалист работает с 9:00 по 22:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Шикарное предложение!!!

Общая площадь 216,6 м² Этаж 20 из 38

Лот: 129668. 5-ти комнатная квартира в Жилом комплексе Воробьевы Горы

Шикарная квартира с панорамными окнами. Дизайнерская отделка из качественных материалов. Мебель и техника от ведущих производителей. Гостиная зона отделена от спален. Квартира полностью меблирована и готова к проживанию.

Планировочное решение: кухня-гостиная, три спальни, кабинет, гардеробная комната, две кладовые, постирочная, три с/у.

Потрясающий вид на Парк Победы и Сити, Мосфильмовский пруд.

"Воробьевы горы" - жилой комплекс из 7 корпусов переменной этажности (17-48 этажей), объединенных единой 5-уровневой стилобатной частью. Наверху устроены необычные смотровые площадки, откуда открывается потрясающая панорама Москвы. Презентабельная входная группа, эксклюзивная отделка. 3-уровневый подземный паркинг с автоматикой и сервисом. Квартиры с функциональной планировкой, большими панорамными окнами, изысканными полукруглыми стенами, эркерами. Внутренняя инфраструктура представлена: огромным торгово-развлекательным комплексом, спортивным центром и супермаркетом, службой охраны и консьерж.

Свернуть

Напишите автору

145 000 000 ₽
Следите за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 140 650 000

Ипотека

Цена за метр 669 437 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 915 419-41-25
+7 915 419-42-75
Специалист работает с 9:00 по 22:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Kalinka Group
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 7

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "4-комн. квартира, 117 м² в ЖК «Долина Сетунь»". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The price is listed as "107 500 000 руб.". The listing includes a large photo of the apartment's interior, showing a dining area with a table and chairs. Below the photo is a "Планировка" (Floor plan) button and "11 фото" (11 photos) link. To the right of the photo is a contact form with a "Написать" (Write) button. The contact information includes the phone number "+7 905 712-25-19" and the name of the agency, "Contact Real Estate". The listing also features a "Редкое предложение" (Rare offer) section with details about the apartment's area (117 m² total, 15.5 m² kitchen), floor (15 of 44), and year of construction (2017). The description mentions a modern family apartment with high-quality finishing, located in a premium-class residential complex. The complex offers 24-hour security, a concierge service, video surveillance, and a parking garage. It is surrounded by restaurants, fitness clubs, and a park. The apartment was sold in April 2017 and is finished in an Art Deco style with natural marble. The "Минская" metro station is nearby. The listing is from a user with 12 years of experience and 79 objects in progress.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 8

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "3-комн. квартира, 110 м² в ЖК «Долина Сетунь»". The price is listed as 85,000,000 RUB. The listing includes a photo of the apartment interior, which is a bright, modern living area with large windows and a circular ceiling light fixture. The text provides details about the apartment's location, area, and features. The listing is from the Kalinka Group agency, with contact information: +7 915 419-47-04. The website interface shows the CIAN.ru logo, navigation buttons, and a search bar. The browser address bar shows the URL: www.cian.ru. The page is viewed in Russian, and the system clock shows 8:38 on 31.01.2024.

Общая площадь: 110 м². Этаж: 13 из 44. Год постройки: 2017.

Лот: 149292. 3-комнатная квартира в Жилом комплексе "Долина Сетунь"

Планировочное решение: просторная кухня-гостиная, две спальни, два с/у.

Квартира с дизайнерским ремонтом. Высококачественные, импортные материалы. Мебель и техника ведущих производителей. В квартире никто не проживал.

Жилой комплекс премиум-класса на Западе Москвы, в 2 минутах от Кутузовского проспекта. Отсюда удобный выезд на ТТК, Мичуринский и набережные Москвы реки. В непосредственной близости работают лучшие вузы Москвы: МГУ им. Ломоносова и МГИМО, Академия государственной службы при Президенте РФ, МЭСИ, Академия Федеральной Службы Безопасности РФ. Прогуляться можно в парке Долина Сетунь, Матвеевском лесу или Ботаническом саду МГУ.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

+7 915 419-47-04

На ЦИАН: 4 года. Объектов в работе: 82.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 9

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "3-комн. квартира, 117 м² в ЖК «Долина Сетунь»". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The price is listed as 95,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment's interior, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description mentions a lot number 72415, a realtor named Dmitry Ziganurov, and details about the apartment's location, interior design, and amenities. The listing also features a mortgage calculator, contact information for the realtor, and a rating of 5.0 stars.

Хорошая цена

3-комн. квартира, 117 м² в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 На карте
Минская 13 мин. Минская 4 мин.

В избранное Сравнить

95 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 811 966 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 650-90-48
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Chase R.E.S. Документы проверены
На Циан 18 лет Объектов в работе 728

РИЕЛТОР Дмитрий Зигануров 5.0 · 10

Level Причальный Ключи в день покупки! Бизнес-класс на первой береговой

Общая площадь 117 м² Жилая площадь 73 м² Площадь кухни 17 м²
Этаж 9 из 39 Год постройки 2015

Лот 72415 Дмитрий Зигануров

Добрый день, уважаемые покупатели и коллеги!

Окруженный с запада, севера и востока гектарами леса Ваш новый дом станет идеальным пространством для Вас и близких Вам людей.

Стильное и дизайнерское интерьерное исполнение готово к знакомству с новыми собственниками в этом году!

Планировкой правильной формы предусмотрено: большая кухня-гостиная, спальня с гардеробной, вторая спальня, две ванные комнаты и просторный холл.

Качественная отделка, внимание в каждой детали, натуральные материалы, мрамор Италия/Турция и паркет из темного дерева.

Квартира наполнена премиальными брендами: техника на кухне Miele, сантехника Villroy&Boch, кондиционеры MITSUBISHI, холодильник LIEBHERR, телевизоры SAMSUNG, бесшумный и надежный профиль панорамных немецких окон SCHUCO, качественная шумоизоляция, теплый пол в зонах ортого пола.

95 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 811 966 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 967 650-90-48
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Chase R.E.S. Документы проверены
На Циан 18 лет Объектов в работе 728

РИЕЛТОР Дмитрий Зигануров 5.0 · 10

Level Причальный Ключи в день покупки! Бизнес-класс на первой береговой

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 10

The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru. The main title is "3-комн. квартира, 120 м² в ЖК «Долина Сетунь»". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The price is listed as "100 000 000 ₽". The listing includes a large photo of the apartment interior, a floor plan, and a detailed description. The description mentions a premium class apartment with a designer renovation, high-quality materials, and modern appliances. It also highlights the location's proximity to the "Minskaya" metro station and various amenities like a school, shop, and fitness club. The listing is managed by the real estate agency Chase R.E.S. with a broker named Marina Agapova.

3-комн. квартира, 120 м²
в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2. На карте
Минская 13 мин. Минская 4 мин.

Обновлено: 29 янв, 16:10 906 просмотров, 2 за сегодня

100 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 833 333 Р/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 965 117-96-47
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CHASE R.E.S.
Документы проверены

На ЦИАН 18 лет Объектов в работе 728

РИЕЛТОР
Марина Агапова

Level Причальный
Ключи в день покупки! Бизнес-класс на первой береговой линии Москва-реки от 14,2 млн руб. Скидка 10%.
р.б. Акция до 31.01.2024. Подробности и условия акции на level.ru

Общая площадь 120 м² Жилая площадь 65 м² Площадь кухни 13 м²
Этаж 2 из 39 Год постройки 2015

id 171735 ЖК Долина Сетунь. ТОП! В продажу предлагается стильная евро 3-х комнатная квартира премиум класса.
Планировочное решение включает в себя: кухню-гостиную-столовую, мастер-спальню со своим санузлом (душевая кабина), детскую комнату, второй санузел (душевая кабина), прихожую, вместительную гардеробную.
В квартире выполнен дизайнерский ремонт в уникальном авторском стиле с использованием дорогих материалов. Полностью меблирована и оснащена всей бытовой и сантехникой от ведущих мировых брендов: Bosch, Liebherr, Electrolux, Mitsubishi. Холодильник, варочная панель, духовой шкаф, СВЧ, фильтр для очистки воды, посудомоечная машина, кондиционеры во всех комнатах, стиральная машина с сушкой, подогрев пола в прихожей, с/у и гостиной.
Трековая система освещения, в квартире выполнена шумоизоляция и звукоизоляция, установлена входная дверь Jaguar с биометрическим замком.
Жилой комплекс расположен на пересечении улиц Минская и Мосфильмовская в 12 минутах пешком от станции метро "Минская". Удобная транспортная доступность. Кутузовский пр-т, Садовое кольцо. На территории расположены, частная школа Снегири Эко, винный магазин, барбершоп, детская площадка. В пешей доступности бассейн премиум класса и фитнес клуб. В доме установлены инженерные коммуникации премиум класса. Закрытая охраняемая территория, круглосуточный ресепшен, пропускная система, подземный паркинг. Долина Сетунь, жилой комплекс премиум-класса расположенный в районе Раменки в окружении заказника вблизи парков, озера и зоны отдыха долины реки Сетунь. Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн. Оперативный выход на сделку.

Свернуть

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 11

Обновлено: 26 янв, 05:46 • 27 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 121 м² в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 [На карте](#)

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Планировка 18 фото

Отзыв о сайте

115 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 111 550 000

Ипотека

Цена за метр 950 413 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 916 465-07-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГОРОБМЕН
Документы проверены

РИЕЛТОР
АЛЕКСАНДР ЯКУНИН

Общая площадь 121 м²
Жилая площадь 66 м²
Площадь кухни 15 м²
Этаж 16 из 44

ЖК Долина Сетунь. Продается роскошная 3-х комнатная квартира в одном из лучших жилых комплексов на западе столицы. В квартире выполнен качественный ремонт с использованием строительных материалов Premium класса.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону
+7 916 465-07-27

О квартире О доме Подписаться на дом

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 12

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a 3-bedroom apartment with a total area of 117.8 m², located in the 'Doлина Setun' residential complex. The price is listed as 93,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the kitchen area, a gallery of smaller photos, and detailed technical specifications. The text describes the apartment's features, including a modern design, high-quality materials, and a prime location near a park and shopping centers. The listing also includes contact information for the agent and a 'Write' button.

Хорошая цена

3-комн. квартира, 117,8 м²

в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 [На карте](#)
Минская [13 мин.](#) Ломоносовский проспект [17 мин.](#) Раменки [29 мин.](#)

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

26 фото

93 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 90 210 000

Ипотека

Цена за метр 789 474 ₪/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 985 425-98-49

Специалист работает с 9:00 по 22:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 47705286

Общая площадь 117,8 м² **Жилая площадь** 80 м² **Площадь кухни** 18 м²

Этаж 25 из 44 **Год постройки** 2017

Предлагается на продажу квартира со стильным, дизайнерским ремонтом в жилом комплексе Долина Сетунь. Площадь квартиры - 117,8 м². Планировка тщательно продумана и реализована с учетом самых высоких требований к рациональности и функциональности - квартира поделена на две зоны: приватную и гостевую: Мастер-спальня с ванной комнатой и гардеробной; Комната, в которой можно обустроить кабинет, детскую или гостевую спальню; Кухня с "островом", просторная, светлая гостиная; В квартире выполнен качественный ремонт по авторскому дизайн-проекту с использованием дорогостоящих отделочных материалов и элементов интерьера премиальных марок. Установлена мебель ведущих европейских брендов. Жилой комплекс "Долина Сетунь" расположен рядом с одноименным заказником и Матвеевским лесом. Экологически чистый, престижный район, достойное окружение и завораживающие виды на Москву. Рядом с комплексом находятся торгово-развлекательный центр, супермаркеты, рестораны, фитнес-центры и салоны красоты. В 5 минутах расположены Московский гольф-клуб и Мосфильм, в 10 минутах Парк Победы, МГУ и Воробьевы горы. А близость Кутузовского проспекта обеспечивает быстрый доступ к любой точке в центре и удобный выезд на элитные загородные направления.

[Свернуть](#)

[Отзыв о сайте](#)

Level Причальный
Ключи в день покупки! Бизнес-класс на первой береговой линии Москва-реки от 14,2 млн руб. Скидка 10%.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 13

Обновлено: 29 янв, 12:26 • 64 просмотра, 3 за сегодня

3-комн. квартира, 110 м² в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 [На карте](#)
Минская 4 мин.

В избранное Сравнить Ипотека

13 фото

Отзыв о сайте

81 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 78 570 000

Ипотека

Цена за метр 736 364 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 964 538-84-99
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PANDA ESTATE
Документы проверены

На Циан 11 лет
Объектов в работе 77

Общая площадь 110 м²
Площадь кухни 20 м²
Этаж 36 из 39

ID 8090
Видовая квартира с двумя спальнями и кухней-гостиной, в мастер блоке своя гардеробная, из окон открывается городская панорама словно в Нью-Йорке. Начали черновую отделку, возвели стены. Во внутреннем дворе есть и огороженная детская площадка и место для гостевого паркинга. Дизайнерская входная группа поражит стилем и красотой.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону
+7 964 538-84-99

О квартире О доме Подписаться на дом

Однцово-1 от ПИК

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 14

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The listing is for a 2-room apartment (2-комн. квартира) with a total area of 100 m², located in the residential complex «Долина Сетунь» (ЖК «Долина Сетунь») in Moscow. The price is listed as 80,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment's interior, a gallery of smaller photos, and detailed specifications: total area 100 m², living area 55 m², kitchen area 20 m², and floor 9 out of 36. The description highlights the spaciousness, modern kitchen, and location. The listing is from the agency PANDA ESTATE, with a contact number +7 964 538-84-99. The website interface shows the browser address bar, search filters, and various navigation buttons.

Обновлено: 26 янв, 19:36 • 571 просмотр, 2 за сегодня

Хорошая цена

2-комн. квартира, 100 м² в ЖК «Долина Сетунь»

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2 [На карте](#)
Минская 4 мин.

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Пожаловаться

Планировка 18 фото

Отзыв о сайте

80 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 77 600 000

Ипотека

Цена за метр 800 000 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 964 538-84-99

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PANDA ESTATE
Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 77

Общая площадь 100 м² Жилая площадь 55 м² Площадь кухни 20 м²

Этаж 9 из 36

ID 7043
Очень просторная квартира в ЖК Долина Сетунь. С ремонтом и мебелью.

Огромная кухня-гостиная со столовой зоной. Кухня в современном стиле с раскрывающимися шкафами, в которые спрятана рабочая зона (смотрите фото). Большой остров и отдельный обеденный стол. Гардеробная. Мастер-блок со своим санузлом и лоджией. Вид из окон во двор, на ЖК Воробьевы горы и Снегири.

В стоимость включено машиноместо на -2 этаже.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

4 538-84-99

Талисман на Рокоссовского

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости машино-мест по сравнительному подходу и анализ рынка

Объект – аналог № 1 (используется для расчета рыночной стоимости)

The screenshot shows a CIAN.ru listing for a car garage. The title is "Машиноместо, 14 м²" (Car garage, 14 m²). The price is 4,500,000 RUB. The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The listing includes a photo of a silver SUV in a garage, a contact number +7 985 023-00-82, and the author's ID 67539867. The listing is dated 19 Oct, 12:23 and has 54 views.

Объект – аналог № 2 (используется для расчета рыночной стоимости)

The screenshot shows a CIAN.ru listing for a garage. The title is "Гараж, 14 м²" (Garage, 14 m²). The price is 4,700,000 RUB. The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The listing includes a photo of a dark car in a garage, a contact number +7 965 138-45-28, and the author's ID 57424630. The listing is dated 13 Jan, 13:48 and has 244 views.



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 3 (используется для расчета рыночной стоимости)

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Машиноместо, 13,3 м²". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2". The price is listed as 4,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a garage and four smaller thumbnail photos. The area is 13.3 m². The listing is for a garage on the -3rd floor. The author's ID is 93667120. There is a contact number +7 906 043-95-72. The listing is dated 21 April 2024.

Объект – аналог № 4

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Машиноместо, 12,5 м²". The location is "Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 1А". The price is listed as 3,950,000 RUB. The listing includes a main photo of a garage and five smaller thumbnail photos. The area is 12.5 m². The listing is for a garage in a parking garage. The author's ID is 100158286. There is a contact number +7 985 579-92-93. The listing is dated 11 January 2024.

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Объект – аналог № 4

Машинместо, 12,4 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 70. Не на карте

Раменки 6 мин., Минская 14 мин., Домодековский проспект 18 мин.

3 500 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр: 282 256 руб./м²

+7 985 020-29-33

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 62059476

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

ЛИТИУМ – новый уровень российского инжиниринга кухонь.

Очень удобное машинместо, -1 этаж, рядом с лифтом. Удобно парковать машину жителям 3, 4 и 5 корпуса. Эти места продавались вместе с пентхаусом - шире и комфортнее всех остальных. Возможен торг.

скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statistiel**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по руб. ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машинное место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон объекту недвижимости коэффициент скидки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первом этапе строительства, для "вторички" - изношенные;
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Славянопол, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

← → statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3330-na-transportnyu-dostupnost-kvartir-na-01-01-2024-goda

на Транспортную доступность квартир на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

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

Итоги расчета **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,90	0,98	0,95

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

← → statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3325-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Итоги расчета **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

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

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, отделки и внутренних элементов отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,14	0,22	0,17

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	7,9%

Примечание:
1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

statie.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3342-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв. м.	0,95	1,00	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	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв. м.	1,03	1,06	1,04

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

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

2862

Back to Top

statie.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3344-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
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	0,89	0,88

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

Итоги расчетов СтатРиент на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
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	1,04	1,08	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки (штукатурка, шпатель, подсыпка) - ровные. 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)	0,82	0,89	0,86

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

← Назад Вперед →

Общая информация — Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиент» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации Back to Top

Объективно. Качественно. Оперативно!

2862

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
16	Видовые характеристики квартиры	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
24	Передаваемые права	0,02
25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
27	Количество санузлов	0,01
28	Типичный срок экспозиции	0,01
29	Высота потолка	0,01

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Уровень отделки квартиры	0,08
3	Этаж	0,06
4	Количество комнат	0,05
5	Тип (планировка) квартиры	0,05
6	Состояние отделки	0,04
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
8	Площадь кухни	0,04
9	Материал стен	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
12	Архитектурный облик дома	0,03
13	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,03
16	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
17	Наличие балкона/лоджии	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02

81

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
22	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
23	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
24	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
25	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
26	Количество санузлов	0,02
27	Передаваемые права	0,02
28	Типичный срок экспозиции	0,02
29	Высота потолка	0,02

Важная информация. Следует обратить внимание, что коэффициенты, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Следует учитывать, что данные коэффициенты значимости рассчитывались как усредненные по всей России мнения экспертов-оценщиков. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных в узком сегменте, относящемся к объекту оценки.

82



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,08	1,04	1,12
2	Санкт-Петербург	1,13	1,09	1,17
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,09	1,05	1,13
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,08	1,04	1,12

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- уровень и престижность жилого комплекса;
- имеющаяся инфраструктура жилого комплекса (детские площадки, места для отдыха и занятий спортом, место под стоянку автомобилей наземная открытая парковка и/или подземный паркинг);
- наличие видеонаблюдения дома и придомовой территории;
- уровень сервиса и степень известности управляющей компании;

141

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

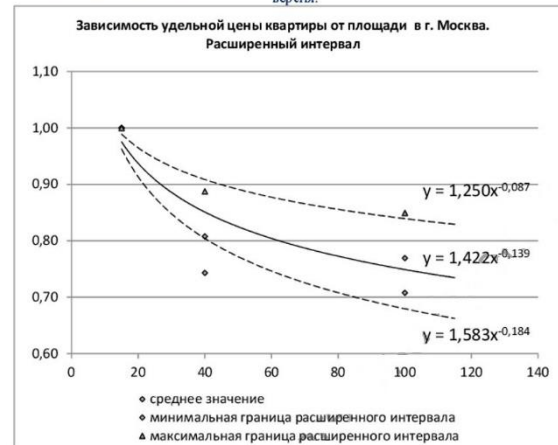


Рис. 27¹⁷

¹⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 15 кв.м.

165



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,06	1,02	1,09
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02	1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,10

Влияние видовых характеристик на стоимость квартиры было также предметом проведенного **социологического исследования**. При этом были получены сходные результаты.

183

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 80

Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,09	1,05	1,13
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08	1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03	1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,06	1,02	1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,07	1,03	1,11

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- этаж расположения объекта;
- материал стен;
- площадь балкона/лоджии;
- внутренняя отделка балкона/лоджии (остекление, утепление и т.п.).

187



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Приложение 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2024, поступившего на рассмотрение 30.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830	
Кадастровый номер:	77:07:0006004:18294
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91
Площадь:	200,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1б
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	8418816,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0006004:17358
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B09587401C838D2B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830	
Кадастровый номер:	77:07:0006004:18294
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Фатехов Эльдар Ренатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНБАНК", 5617000264

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B09587401C838D2B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке И-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830			
Кадастровый номер:		77:07:0006004:18294	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гусева Наталья Николаевна, 22.06.1971, город Находка Приморский край, Российская Федерация, СНИЛС 073-404-947 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 16 №778640, выдан 23.08.2016, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ломоносовский г.Москва, ул.Минская, д.2, кв.91
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:07:0006004:18294-77/007/2019-1 23.07.2019 19:08:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		16.05.2022 11:07:54
	номер государственной регистрации:		77:07:0006004:18294-77/055/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка № 6102000189 из постановления № 635802229/7727 (ИП № 139931/21/77027-ИП от 2021-12-23, возбужденный на основании ИД: № ФС 030021496 от 2021-10-25, выдавший орган: Никулинский районный суд), № 635802229/7727, выдан 11.05.2022, Тропарево-Никулинское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 000005887401СВ382823576АСС38425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830			
Кадастровый номер:		77:07:0006004:18294	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		11.10.2019 16:11:41
	номер государственной регистрации:		77:07:0006004:18294-77/007/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.10.2019 23.08.2031 включительно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Инбанк", ИНН: 5617000264, ОГРН: 1025600001668
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № ПК-810/5012922/001/И, выдан 19.09.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору об ипотеке № ПК-810/5012922/001/И от "19" сентября 2019 г., выдан 04.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 000005887401СВ382823576АСС38425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830		
Кадастровый номер:		77:07:0006004:18294
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429830		
Кадастровый номер: 77:07:0006004:18294		Номер этажа (этажей): 16
Масштаб 1		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2024, поступившего на рассмотрение 30.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Машинно-место вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429164	
Кадастровый номер:	77:07:0006004:17468
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, ул. Минская, д. 2, м/м 2117
Площадь:	13
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подземный этаж № -2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0006004:17358
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 10 - Описание местоположения машино-места, отсутствуют.
Получатель выписки:	Фетехов Эльдар Ренатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЬБАНК", 5617000264

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B005807401C838D2B3576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Машинно-место вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429164	
Кадастровый номер: 77:07:0006004:17468	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Гусева Наталья Николаевна, 22.06.1971, город Находка Приморский край, Российская Федерация, СНИЛС 073-404-947 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 16 №778640, выдан 23.08.2016, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ломоносовский г.Москва, ул.Минская, д.2, кв.91
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 77:07:0006004:17468-77/007/2019-1 03.10.2019 19:46:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Запрещение регистрации
4.1	дата государственной регистрации: 16.05.2022 11:07:54
4.1	номер государственной регистрации: 77:07:0006004:17468-77/055/2022-6
4.1	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
4.1	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено
4.1	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
4.1	основание государственной регистрации: Выписка № 6102000189 из постановления № 635802229/7727 (ИП № 139931/21/77027-ИП от 2021-12-23, возбужденный на основании ИД: № ФС 030021496 от 2021-10-25, выдавший орган: Никулинский районный суд), № 635802229/7727, выдан 11.05.2022, Тропарево-Никулинское ОСП
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B005807401C838D2B3576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Лист 3

Машино-место		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429164		Кадастровый номер: 77:07:0006004:17468	
4.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.02.2020 21:09:44	
	номер государственной регистрации:	77:07:0006004:17468-77/007/2020-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 23.05.2031 Срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом - 23.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инбанк", ИНН: 5617000264, ОГРН: 1025600001668	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ПК-810/5012922/002/И, выдан 17.12.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C838D2B3576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Машино-место		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29429164		Кадастровый номер: 77:07:0006004:17468	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C838D2B3576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №16.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах			
Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29428414			
Кадастровый номер:		77:07:0006004:18076	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гусева Наталья Николаевна, 22.06.1971, город Находка Приморский край, Российская Федерация, СНИЛС 073-404-947 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 16 №778640, выдан 23.08.2016, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ломоносовский г.Москва, ул.Минская, д.2, кв.91
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:07:0006004:18076-77/007/2019-1 03.10.2019 19:44:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		16.05.2022 11:07:54
	номер государственной регистрации:		77:07:0006004:18076-77/055/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка № 6102000189 из постановления № 635802229/7727 (ИП № 139931/21/77027-ИП от 2021-12-23, возбужденный на основании ИД: № ФС 030021496 от 2021-10-25, выданный орган: Никулинский районный суд), № 635802229/7727, выдан 11.05.2022, Тропарево-Никулинское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B05887401C838D2B3576ACD3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 3

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29428414			
Кадастровый номер:		77:07:0006004:18076	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		14.02.2020 21:03:04
	номер государственной регистрации:		77:07:0006004:18076-77/007/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.02.2020 по 23.05.2031 с 12.02.2020 по 23.05.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Инбанк", ИНН: 5617000264, ОГРН: 1025600001668
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № ПК-810/5012922/002/И, выдан 17.12.2019 Кредитный договор, выдан 23.05.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B05887401C838D2B3576ACD3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

ООО «Кэпитал Оценка».

тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com



Отчет об оценке Н-0512-23 об оценке рыночной стоимости

жилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18294, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, кв. 91, площадь: 200,9 кв. м, этаж №1б.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:17468, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2117, площадь: 13,0 кв. м, подземный этаж №-2.

нежилого помещения, кадастровый номер: 77:07:0006004:18076, адрес: РФ, г. Москва, ул. Минская, д. 2, м/м 2116, площадь: 13,3 кв. м, подземный этаж №-2.

Лист 4

Машино-место		Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости					
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29428414		Кадастровый номер: 77:07:0006004:18076			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C5B38D2B3576ACD3C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Машино-место		Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости					
30.01.2024г. № КУВИ-001/2024-29428414		Кадастровый номер: 77:07:0006004:18076			
		Номер этажа (этажей): -2			
<p>План этажа (части этажа), плана объекта недвижимости (части объекта недвижимости)</p> <p>Планировочный этаж №-2</p> <p>Масштаб: 1:200</p> <p>Схема расположения машино-мест на этаже</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> А - внутренняя стена 1 - наружная стена здания 2 - наружная стена помещения 3 - наружная стена ограждения территории 4 - ограждение 5 - полотно машино-места 6 - ограждение от смежного помещения 7 - ограждение от смежного помещения 8 - ограждение от смежного помещения 9 - ограждение от смежного помещения 10 - ограждение от смежного помещения 11 - ограждение от смежного помещения 12 - ограждение от смежного помещения 13 - ограждение от смежного помещения 14 - ограждение от смежного помещения 15 - ограждение от смежного помещения 16 - ограждение от смежного помещения 17 - ограждение от смежного помещения 18 - ограждение от смежного помещения 19 - ограждение от смежного помещения 20 - ограждение от смежного помещения 21 - ограждение от смежного помещения 22 - ограждение от смежного помещения 23 - ограждение от смежного помещения 24 - ограждение от смежного помещения 25 - ограждение от смежного помещения 26 - ограждение от смежного помещения 27 - ограждение от смежного помещения 28 - ограждение от смежного помещения 29 - ограждение от смежного помещения 30 - ограждение от смежного помещения 31 - ограждение от смежного помещения 32 - ограждение от смежного помещения 33 - ограждение от смежного помещения 34 - ограждение от смежного помещения 35 - ограждение от смежного помещения 36 - ограждение от смежного помещения 37 - ограждение от смежного помещения 38 - ограждение от смежного помещения 39 - ограждение от смежного помещения 40 - ограждение от смежного помещения 41 - ограждение от смежного помещения 42 - ограждение от смежного помещения 43 - ограждение от смежного помещения 44 - ограждение от смежного помещения 45 - ограждение от смежного помещения 46 - ограждение от смежного помещения 47 - ограждение от смежного помещения 48 - ограждение от смежного помещения 49 - ограждение от смежного помещения 50 - ограждение от смежного помещения 51 - ограждение от смежного помещения 52 - ограждение от смежного помещения 53 - ограждение от смежного помещения 54 - ограждение от смежного помещения 55 - ограждение от смежного помещения 56 - ограждение от смежного помещения 57 - ограждение от смежного помещения 58 - ограждение от смежного помещения 59 - ограждение от смежного помещения 60 - ограждение от смежного помещения 61 - ограждение от смежного помещения 62 - ограждение от смежного помещения 63 - ограждение от смежного помещения 64 - ограждение от смежного помещения 65 - ограждение от смежного помещения 66 - ограждение от смежного помещения 67 - ограждение от смежного помещения 68 - ограждение от смежного помещения 69 - ограждение от смежного помещения 70 - ограждение от смежного помещения 71 - ограждение от смежного помещения 72 - ограждение от смежного помещения 73 - ограждение от смежного помещения 74 - ограждение от смежного помещения 75 - ограждение от смежного помещения 76 - ограждение от смежного помещения 77 - ограждение от смежного помещения 78 - ограждение от смежного помещения 79 - ограждение от смежного помещения 80 - ограждение от смежного помещения 81 - ограждение от смежного помещения 82 - ограждение от смежного помещения 83 - ограждение от смежного помещения 84 - ограждение от смежного помещения 85 - ограждение от смежного помещения 86 - ограждение от смежного помещения 87 - ограждение от смежного помещения 88 - ограждение от смежного помещения 89 - ограждение от смежного помещения 90 - ограждение от смежного помещения 91 - ограждение от смежного помещения 92 - ограждение от смежного помещения 93 - ограждение от смежного помещения 94 - ограждение от смежного помещения 95 - ограждение от смежного помещения 96 - ограждение от смежного помещения 97 - ограждение от смежного помещения 98 - ограждение от смежного помещения 99 - ограждение от смежного помещения 100 - ограждение от смежного помещения 					
Масштаб 1					

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0958B7401C5B38D2B3576ACD3C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ООО «Кэпитал Оценка».
тел.: (495) 922-67-47. www.appmsk.com; e-mail: info@appmsk.com