



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 136,5 КВ.М, С
КАД. №77:07:0014010:2923, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
ТРОПАРЕВО-НИКУЛИНО, ПР-Т ВЕРНАДСКОГО, Д. 92, КВ. 512

НОМЕР ОТЧЕТА:	26/01/26-1
ЗАКАЗЧИК:	ООО "АГРАРКРЕДИТ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ РАША"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	21.07.2026
ДАТА ОЦЕНКИ:	24.04.2026



Директору
г-ну Юсубову И. И.

Уважаемый Икрам Илияс-оглы!

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты рыночной стоимости Объекта оценки (округленно):

С уважением,
Анна Шлапакова
Операционный директор
НАО "Евроэксперт"

+7 (495) 983 09 59
Info@euroexpert.ru
www.euroexpert.ru



СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения	9
1.2	Применяемые стандарты оценки	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку	11
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	12
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	14
1.6.1	Исполнитель	14
1.6.2	Оценщик	14
1.6.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	14
2	Описание Объекта оценки.....	15
2.1	Описание прав.....	17
2.2	Описание местоположения.....	17
2.3	Описание физических характеристик.....	20
2.4	Фотографии Объекта оценки	22
3	Анализ наиболее эффективного использования	29
4	Анализ рынка	33
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	35
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	42
4.3	Обзор рынка квартир г. Москвы на I кв.2026 г.	45
5	Определение рыночной стоимости	49
5.1	Общая методология оценки.....	51
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов	52
5.3	Сравнительный подход	52
5.4	Выведение итоговой величины рыночной стоимости	65
Приложение 1	Перечень данных, использованных при оценке.....	67
Приложение 2	Копии источников, используемых в расчете.....	71
Приложение 3	Методология оценки.....	89
Приложение 4	Копии документов об Объекте оценки	97



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор № 26/01/26 на проведение оценки от 04.03.2026 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью "Аграркредит Эссет Менеджмент Раша". Адрес местонахождения: 115184, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, пер Большой Овчинниковский, д. 16. ОГРН: 167746445565 от 14.12.2016.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт" (НАО "Евроэксперт"). Адрес места нахождения, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8. Полис ПАО СК "Росгосстрах" страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 33/25/134/982 от 18.03.2026 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2026 - 15.04.2027 гг. ОГРН: 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512
Дата оценки	24.04.2026 г.
Отчет	Отчет № 26/01/26-1 от 21.07.2026 г. об оценке рыночной стоимости жилого помещения площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.:
 - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 07.11.2022 (протокол № 28-С).

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 26/01/26 от 04.03.2026 г., Задание на оценку № 1
Объект оценки	Жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512
Дата оценки	24.04.2026 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	60 638 078 руб., НДС не облагается
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно	60 638 000 руб., НДС не облагается
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей совершения сделки купли-продажи. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512			
Идентификация Объекта оценки. Состав объекта оценки. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	№ помещения	Этаж	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	512	9	136,5	77:07:0014010:2923
Подробные характеристики Объекта оценки приводятся в разделе 2 Отчета				
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности			
Наличие ограничений (обременений) в отношении прав	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объектов оценки оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений			
Цель оценки	Для целей совершения сделки купли-продажи			
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки - 24 апреля 2026 г. 4. предполагаемое использование объекта - текущее использование; 5. сделка не предполагается. Основания для установления предпосылок: вид стоимости "рыночная" подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"			
Дата оценки	24.04.2026 г.			
Специальные допущения	Специальные допущения отсутствуют			
Иные существенные допущения	Иные существенные допущения представлены в разделе 1.5 Отчета			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Использование отчета об оценке допускается только для целей совершения сделки купли-продажи. Распространение и публикация отчета об оценке запрещается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного УКЭП и в 2 (Двух) экз. на бумажном носителе.			
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость			

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения

Специальные допущения в рамках настоящей оценки не вводятся.

Иные существенные допущения

1. Дата оценки приходится на период внешнеполитической нестабильности и экономических изменений в Российской Федерации, а также на период высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках. Пользователь отчета должен принимать во внимание, что эти обстоятельства оказывают существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно влиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе после даты оценки, в том числе в период действия отчета об оценке. Оценщик не принимает на себя никаких обязательств по учету таких событий в настоящем Отчете об оценке.
2. Даты предоставленной выписки из ЕГРН отличается от даты оценки. Настоящая оценка проводится в допущении, что никаких изменений правового статуса и характеристик оцениваемого объекта, указанных в выписке, не произошло, кроме оговоренных в Отчете специально.
3. Общая площадь Объекта оценки принята согласно данным портала НСПД (<https://nspd.gov.ru/>) и данным выписки из ЕГРН от 12.03.2024 г. Оценщику не предоставлена техническая документация на Объект оценки (технический паспорт, кадастровый паспорт, поэтажный план). Заказчиком предоставлена выписка из ЕГРН, имеющая в своем составе поэтажный план 9-го этажа многоквартирного дома, однако копия документа имеет плохое качество изображения, в связи с чем невозможно определить соответствие фактической планировки квартиры данным поэтажного плана этажа. Учитывая вышесказанное, Оценщик исходит из допущения о том, что перепланировки и переустройства Объекта оценки не производились.
4. Оценщик исходит из допущения, что у Объекта оценки отсутствуют иные обременения, в том числе права пользования 3-х лиц.
5. Согласно данным осмотра, в оцениваемой квартире имеется часть мебели и техники. Однако, в рамках настоящей оценки расчет рыночной стоимости квартиры производится как условно-свободной без учета мебели и техники.
6. Прочие иные существенные допущения указываются по тексту Отчета и имеют такую же силу, как и приведенные в данном разделе.

Прочие допущения и иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки, а также иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. Указанные в данном разделе допущения не являются специальными или иными существенными и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с Заказчиком.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком документов и информации. Предоставленная информация об Объекте оценки является достоверной, надежной, существенной и достаточной.
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может нести ответственность за их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных Оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур Оценщик полагался на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком, Правообладателем, Обществом или иными уполномоченными ими лицами.
3. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
4. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
5. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
6. Оценщику неизвестно о каких-либо скрытых факторах, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае, если о подобных фактах станет известно.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.
9. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев Объекта оценки найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в настоящем Отчете об оценке.
11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость Объекта оценки.
12. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.
13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
14. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части) Заказчиком или иными лицами, получившими к нему доступ не по вине Оценщика и/или Исполнителя.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на проведение оценки № 26/01/26 от 04.03.2026 г., Задания на оценку № 1 и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщик являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ

Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт"

- Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8.
- Полис ПАО СК "Росгосстрах" страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 33/25/134/982 от 18.03.2026 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2026 - 15.04.2027 гг.
- ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.

1.6.2 ОЦЕНЩИК

Суздалева Дарья Александровна

- Руководитель направления оценки коммерческой недвижимости НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) (регистрационный номер 009116, дата регистрации 08.08.2014г.; местонахождение организации: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2).
- Член Экспертного Совета РОО на период 2025 - 2027 гг.
- Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК "Росгосстрах" № 164/25/134/982-26 от 12.12.2025 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2026-31.12.2026.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово-экономический университет" серии КД № 02891 от 13.02.2012г., по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)", квалификация "Экономист-менеджер".
- Диплом НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" о профессиональной переподготовке № 772400403889 от 05.05.2014г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 044017-1 от 11.09.2024г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Действителен до 11.09.2027г.
- Ссылка для проверки данных об оценщике: <http://sroroo.ru/about/reestr/874894/>
- QR-код для проверки данных об оценщике:

- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: dsuzdaleva@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: согласование и утверждение методологии оценки, определение рыночной стоимости Объекта оценки, анализ рынка, оформление Отчета.

1.6.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Не привлекались.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512.

2.1 ОПИСАНИЕ ПРАВ

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2024-71274829 от 12.03.2024 г. собственником Объекта оценки является Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит". В таблице ниже приведены данные реквизитов правоподтверждающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком, а также данные об имеющихся на дату оценки ограничениях и обременениях прав в соответствии с выпиской из ЕГРН.

Т. 2.1 Описание прав на Объект оценки

Объект права в соответствии с правоподтверждающим документом	Кадастровый номер	Реквизиты правоподтверждающего документа	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512.	77:07:0014010:2923	Выписка из ЕГРН от 12.03.2024 г.	Не зарегистрированы

Источник: выписка из ЕГРН

Копии документов, использованных при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, приведены в Приложении 4.

Ограничение прав и обременение объектов недвижимости

Согласно выписке из ЕГРН от 12.03.2024 г., на Объект оценки не зарегистрированы обременения и ограничения прав, однако имеются сведения о возражении в отношении зарегистрированного права - принято заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права. Согласно принятым в разделе 1.5 настоящего Отчета допущениям, а также учитывая цели настоящей оценки, в рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости Объекта оценки обременения и правопритязания 3-х лиц не учитывались.

Копии документов, использованных при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в районе Тропарево-Никулино Западного Административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92.

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит, так как является отдельным субъектом Российской Федерации. Крупнейший по численности населения город России— 13 104 193 чел. (на 01.01.2026 г.)¹, самый населенный из городов, полностью расположенных в Европейской части России, входит в десятку городов мира по численности населения.

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

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России.

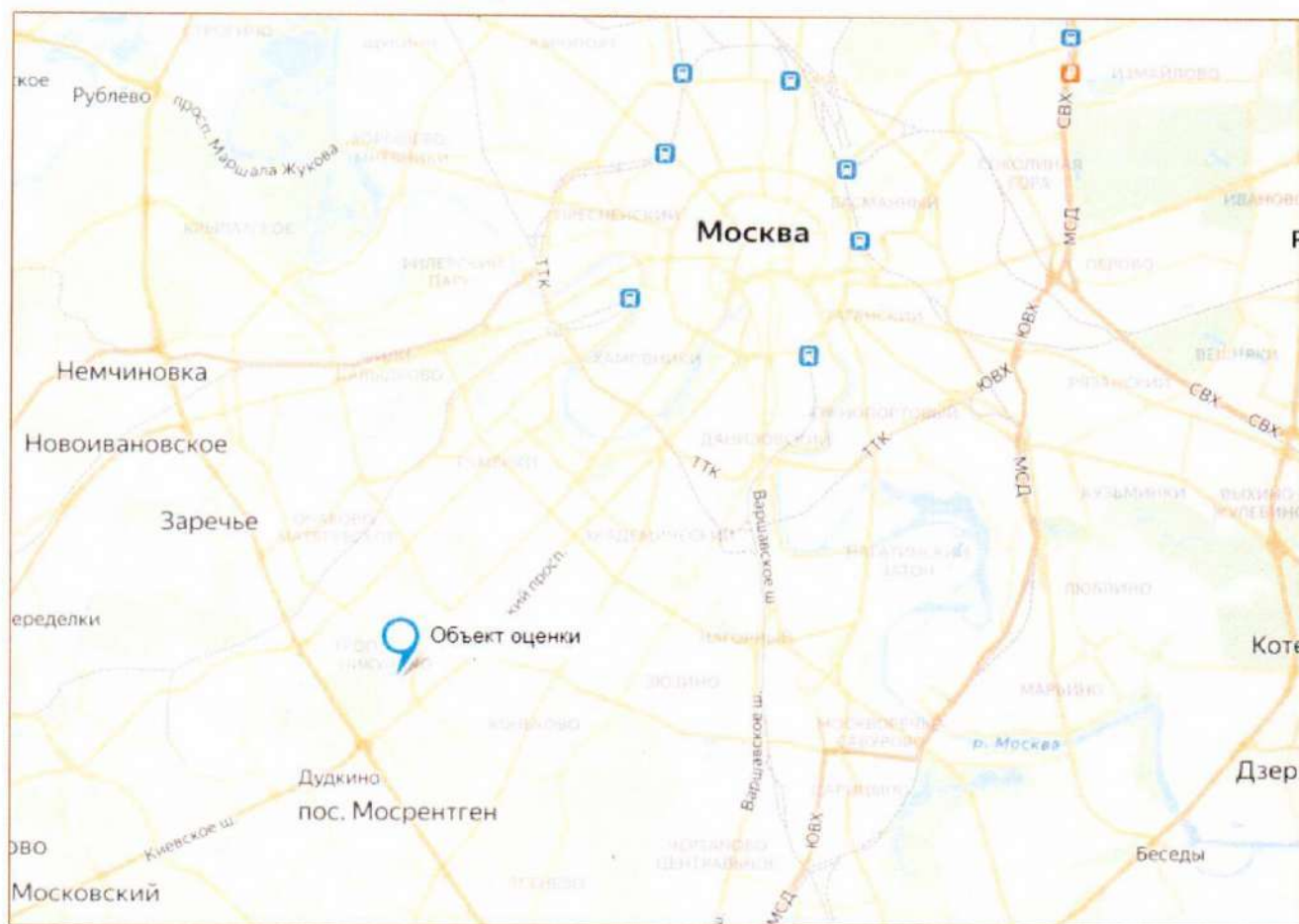
Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД. В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов.

¹ https://bdex.ru/naselenie/moscow/?ysclid=mlq85luykx555989814&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.1 Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Западный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 12 районов.

По территории ЗАО проходят Филевская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая, Большая кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо, а также линии МЦД-1 и МЦД-4.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Тропарево-Никулино — район расположен в юго-западной части Москвы, на территории Западного административного округа. Считается одним из престижных, экологически чистых и благоустроенных районов города. Промышленных предприятий в районе нет. Сеть транспортного обслуживания обеспечивает удобную связь с центром города. Основные магистрали — проспект Вернадского и Ленинский проспект.

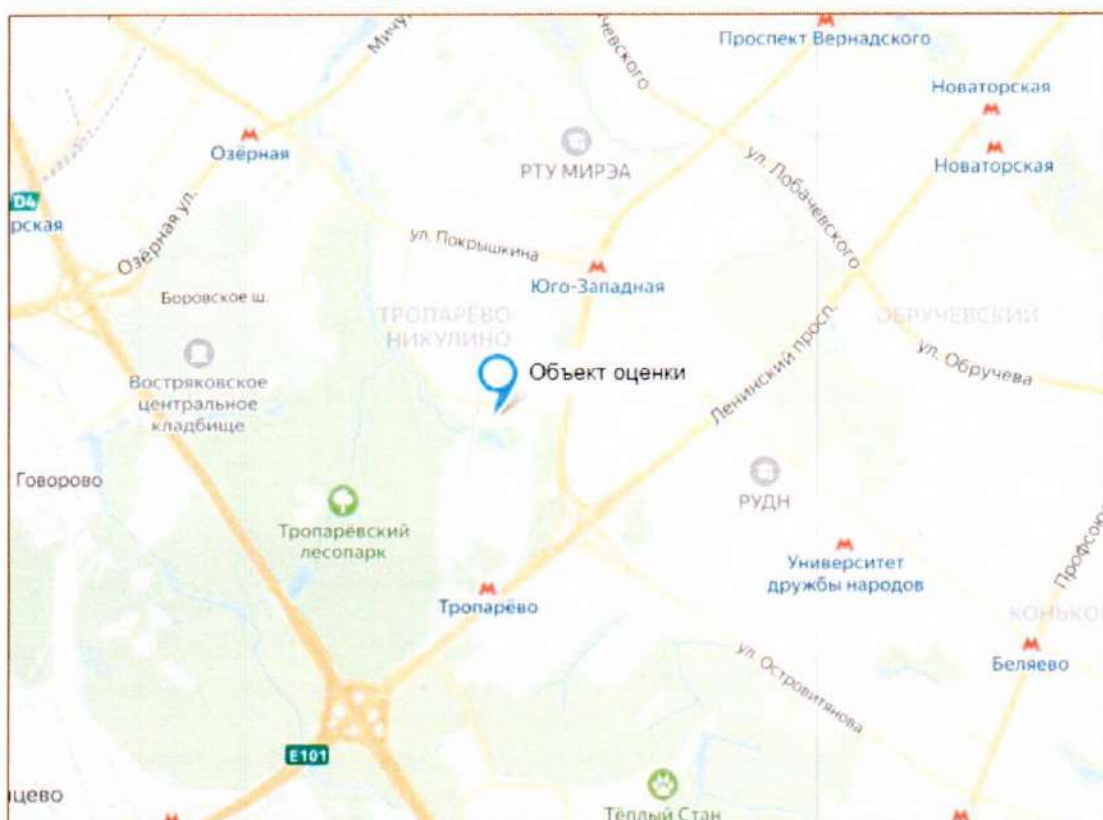
Граница Тропарева-Никулина проходит на юге и юго-востоке по Ленинскому проспекту, на юго-западе по Московской кольцевой автомобильной дороге, на западе по Озёрной улице, на северо-западе по Мичуринскому проспекту, а на севере, северо-востоке и востоке по оси русла реки Самородинки до Ленинского проспекта.

На севере, северо-востоке и востоке граничит с районом Проспект Вернадского, на юго-востоке с Обручевским районом, на юге с Тёплым Станом, на западе с Солнцевом, на северо-западе с Очаковым-Матвеевским.

По данным Мосгорстата и управы района площадь района составляет 1126,66 га.

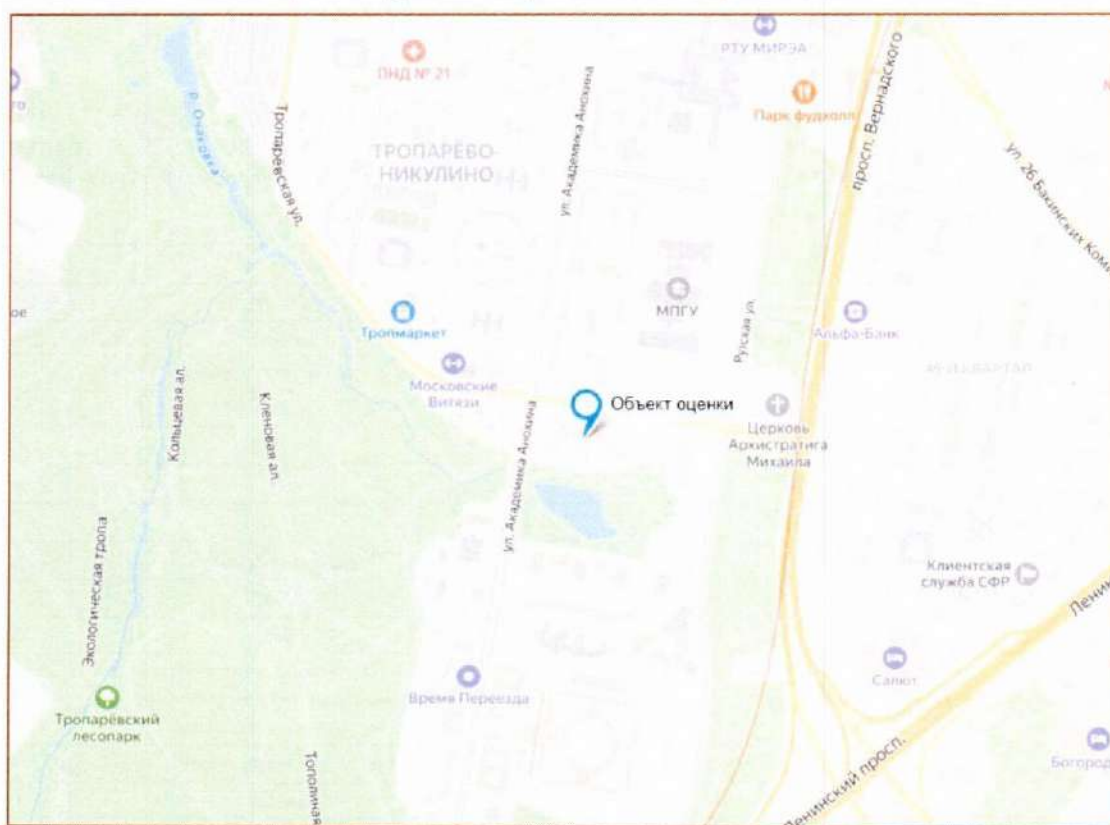
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.2 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы в приближении



Источник: <http://maps.yandex.ru>

И. 2.3 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы в приближении



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.2 Описание местоположения

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92
Административный округ	ЗАО
Район	Тропарево-Никулино
Зона	ТТК-МКАД
<i>Транспортная доступность</i>	
Подъезд /вход со стороны	Тропаревская ул.
Ближайшая станция метрополитена	Тропарево
Удаленность от станции метрополитена	10 - 15 минут пешего хода
Ближайшие остановки общественного транспорта	Детская поликлиника
Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта	Около 200 м (менее 5 минут пешком)
Интенсивность движения транспорта на прилегающей улице	Средняя
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Средняя
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Смешанная застройка. Ближайшее окружение составляет преимущественно жилая застройка, а также административные и коммерческие объекты, здания образовательного, социально-культурного назначения
Крупные магистрали, улицы	Ленинский просп. - около 1,2 км, МКАД - около 2,7 км
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая. Инфраструктура развита
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность оцениваемого объекта и района в целом	Тропаревский лесопарк, Тропаревский пруд

Источник: данные сервиса Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>), анализ Оценщика

Примечания:

- удаленность от остановок общественного транспорта и крупных магистралей рассчитывалась при помощи сервиса Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps>)

2.3 ОПИСАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

Объект оценки представляет собой жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512.

Т. 2.3 Количественные и качественные жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Кадастровый номер	77:07:0014010:1015
Класс	Бизнес
Этажность	22, в том числе подземных 1
Общее количество квартир, ед.	573
Общая площадь жилых помещений, кв. м	64 122
Общее количество нежилых помещений, ед.	405
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	19 622
Тип паркинга	Подземная парковка
Год ввода в эксплуатацию	2003
Физическое состояние	Хорошее
Конструктивные элементы здания	Стены - монолитные железобетонные; Перекрытия - железобетонные; Фундамент - ленточный
Серия (тип) дома	Индивидуальный проект
Наличие мусоропровода	Имеется
Газоснабжение	Отсутствует

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное

Источник: портал НСПД (<https://nspd.gov.ru/>), https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=95217&ysclid=mo1px6z3v76795606

Жилой комплекс "Корона" представляет собой новостройки бизнес-класса с охраняемой территорией, благоустроенной прогулочной зоной с цветниками, детской и спортивной площадками, размещенных среди деревьев, имеется небольшой внутренний парк, оформленный ландшафтными дизайнерами, соединяется с Тропаревским лесопарком.

Ниже приведено описание основных физических характеристик Объекта оценки.

Т. 2.4 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип	Жилое помещение
Адрес	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512
Кадастровый номер	77:07:0014010:2923
Назначение	Квартира
Количество комнат	4
Этаж расположения	9
Общая площадь, кв. м	136,5
Жилая площадь, кв. м	90-95
Площадь кухни, кв. м	20,0
Количество и тип санузлов	2 санузла
Наличие балкона/лоджии	Имеется
Выход окон	На ул. Тропаревская, в сторону дома пр-т. Вернадского 92к1, вид на Тропаревский пруд
Класс отделки	Улучшенная отделка
Состояние отделки	Требуется проведение косметического ремонта
Парковка	Подземная, наземная
Кадастровая стоимость, руб.	75 751 291,98
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	554 954,52

Источник: выписка из ЕГРН, данные осмотра

Общая площадь Объекта оценки принята согласно данным портала НСПД (<https://nspd.gov.ru/>). Оценщику не предоставлена техническая документация на Объект оценки (технический паспорт, кадастровый паспорт, поэтажный план). Учитывая вышесказанное, Оценщик исходит из допущения о том, что перепланировки и переустройства Объекта оценки не производились.

Сведения о текущем использовании имущества в составе Объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой помещение жилого назначения (квартира), расположенную в жилом доме бизнес-класса.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фасад дома



Табличка с адресом



Въезд на подземную парковку



Вход на территорию



Прилегающая территория



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подъезд



Внутренние помещения квартиры

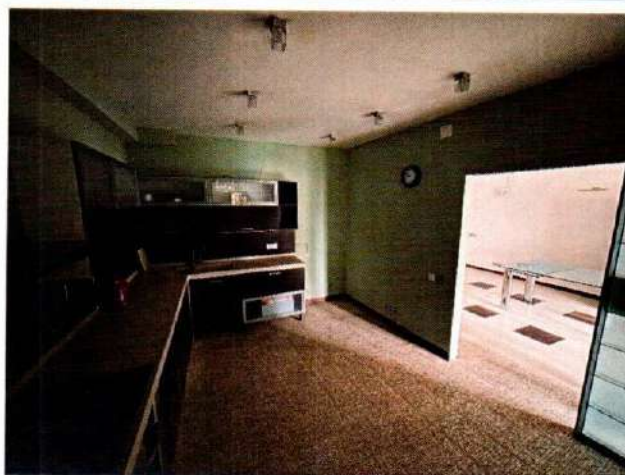




2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Вид из окон



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" "наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Законодательно разрешенное использование

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН от 12.03.2024 г. назначение Объекта оценки - жилое. Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве жилого помещения (квартиры).

Физически возможное использование

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Учитывая конструктивные и планировочные характеристики оцениваемого объекта, оснащенность инженерными системами и коммуникациями, оцениваемый объект может использоваться в качестве жилого помещения (квартиры). Объемно-планировочные решения, а также конструктивные характеристики не позволяют использовать оцениваемое помещение в качестве нежилых помещений.

Исследование финансовой целесообразности

Оцениваемый объект расположен в окружении жилых домов и объектов социальной инфраструктуры. Инженерное оснащение оцениваемых помещений соответствует требованиям к объектам жилого назначения. По результатам анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы было выявлено, что жилые помещения (квартиры) соответствуют современным требованиям участников рынка, и обладают характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование Объекта оценки, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - в качестве жилого помещения (квартиры).

Вывод: Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает продолжение эксплуатации согласно его текущему назначению - в качестве жилого помещения (квартиры).

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" "наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Законодательно разрешенное использование

Согласно предоставленной выписке из ЕГРН от 12.03.2024 г. назначение Объекта оценки - жилое. Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве жилого помещения (квартиры).

Физически возможное использование

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Учитывая конструктивные и планировочные характеристики оцениваемого объекта, оснащенность инженерными системами и коммуникациями, оцениваемый объект может использоваться в качестве жилого помещения (квартиры). Объемно-планировочные решения, а также конструктивные характеристики не позволяют использовать оцениваемое помещение в качестве нежилых помещений.

Исследование финансовой целесообразности

Оцениваемый объект расположен в окружении жилых домов и объектов социальной инфраструктуры. Инженерное оснащение оцениваемых помещений соответствует требованиям к объектам жилого назначения. По результатам анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы было выявлено, что жилые помещения (квартиры) соответствуют современным требованиям участников рынка, и обладают характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование Объекта оценки, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - в качестве жилого помещения (квартиры).

Вывод: Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает продолжение эксплуатации согласно его текущему назначению - в качестве жилого помещения (квартиры).



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 г. ВВП вырос на 1,8% г/г (после -1,1% г/г в феврале 2026 г.). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на 1,4% м/м SA в марте 2026 г. после 0,3% м/м SA в феврале 2026 г. Динамика ВВП по итогам 1 кв. 2026 г. составила -0,3% г/г.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	1 кв. 2026*
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0	99,7
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6	105,9
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9	100,2
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	97,7**	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	108,2	107,4	101,5**
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6	103,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3	97,2
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0	66,9

Источник: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>, <https://www.kommersant.ru/doc/8654099>

* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

** Оценка

Индекс промышленного производства в марте 2026 г. вырос на 2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале 2026 г. (с исключением сезонного фактора выпуск увеличился на 0,2% м/м SA в марте 2026 г.). По итогам 1 кв. 2026 г. в целом прирост выпуска промышленности составил 0,3% г/г.

Обрабатывающая промышленность в марте 2026 г. показала прирост на 3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале 2026 г. (с исключением сезонного фактора 1,0% м/м SA в марте 2026 г.). По итогам 1 кв. 2026 г. динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г.

Динамика по объемам строительных работ в марте составила -1,9% г/г в марте 2026 г. после -14,0% г/г в феврале 2026 г. Темпы за 1 кв. 2026 г. в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 г.

Оборот розничной торговли в марте 2026 г. продемонстрировал увеличение темпов роста до 6,2% г/г в реальном выражении после 2,0% г/г в феврале 2026 г. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте 2026 г. оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 кв. 2026 г. оборот увеличился на +3,6% г/г.²

² Министерство экономического развития Российской Федерации, О текущей ситуации в российской экономике, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Индекс потребительских цен

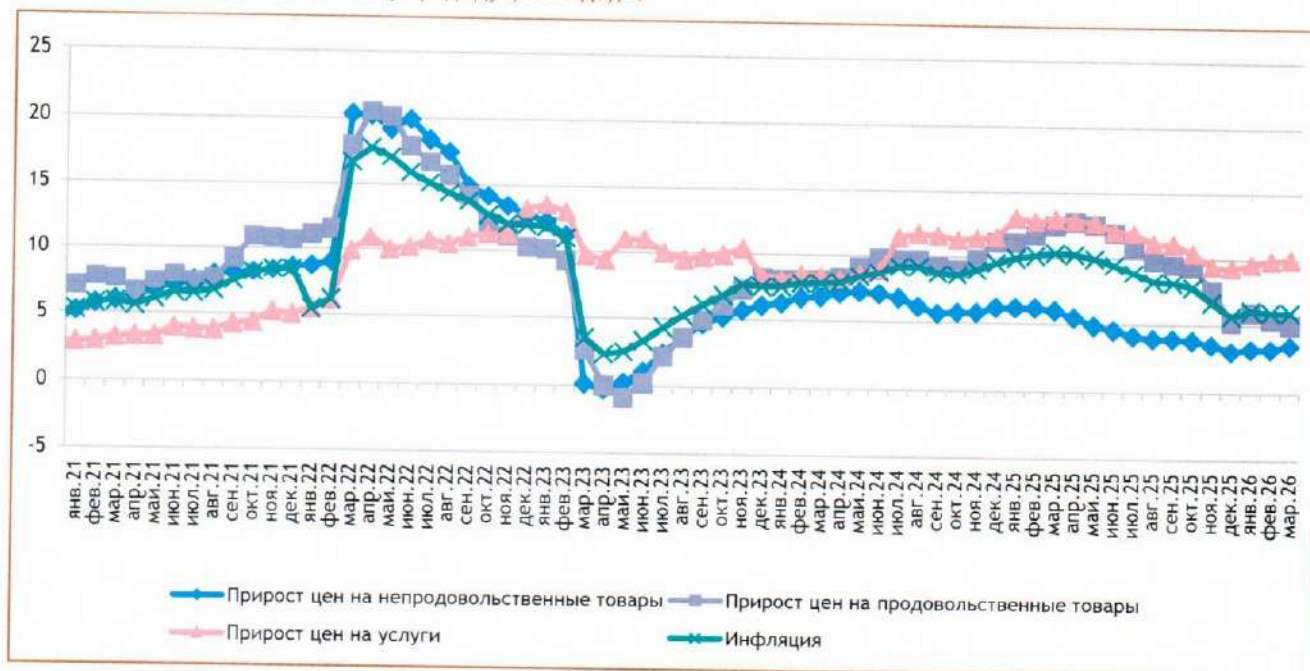
Годовая инфляция в марте 2026 г. понизилась до 5,86% (в феврале 2026 г. - 5,91%), в основном за счет продовольственных товаров. Уменьшились годовые приросты цен на продукты длительного хранения, а также на молоко и молочную продукцию, сыр, мясо- и рыбопродукты.

Месячный рост цен с исключением сезонности в пересчете на год в марте 2026 г. составил 6,0% (с.к.г.³) (5,8% - в феврале 2026 г.).

Показатели устойчивой инфляции несколько повысились, оставаясь преимущественно в диапазоне 4%-5% (с.к.г.). В распределении приростов цен в марте 2026 г. сократилось количество дешевеющих товаров.

В марте 2026 г. общий вклад компонентов с волатильными ценами в месячный прирост цен снизился, но по-прежнему оставался положительным. Высокими темпами продолжали дорожать товары, на которые в начале 2026 г. повысились акцизы. Цены на овощи и фрукты, напротив, с февраля-марта 2026 г. росли темпом вблизи сезонной нормы. Кроме того, в марте 2026 г. замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма после его заметного ускорения в феврале 2026 г.⁴

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, янв. 2021 г.-мар. 2026 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dynamic/>

Внешняя торговля

Профицит внешней торговли России в 1 кв. 2026 г. снизился на 11,62% в годовом выражении и составил 30,3 млрд долл. США.

За янв.-мар. 2026 г. оборот внешней торговли достиг 164,1 млрд долл. США, увеличившись на 2,5% по сравнению с 1 кв. 2025 г. Экспорт не изменился, оставшись на уровне 97,2 млрд долл. США, импорт вырос на 6,3% — до 66,9 млрд долл. США.

Основной статьей российского экспорта остались минеральные ресурсы — на них пришлось 52,1% продаж. В импорте в 1 кв. 2026 г. доминировали машины, оборудование и транспорт, их удельный вес составил 45,9%.

Около 74,3% внешней торговли в янв.-мар. 2026 г. пришлось на страны Азии, товарооборот с ними вырос на 4,6%. На европейский регион пришлось 18,6% товарооборота, причем объемы торговли с ним снизились — на 0,8%. Еще сильнее уменьшился товарооборот с Америкой и Африкой — на 9,4% и 10,2% соответственно, их доля во внешней торговле России составила 3,6% и 3,4% соответственно.⁵

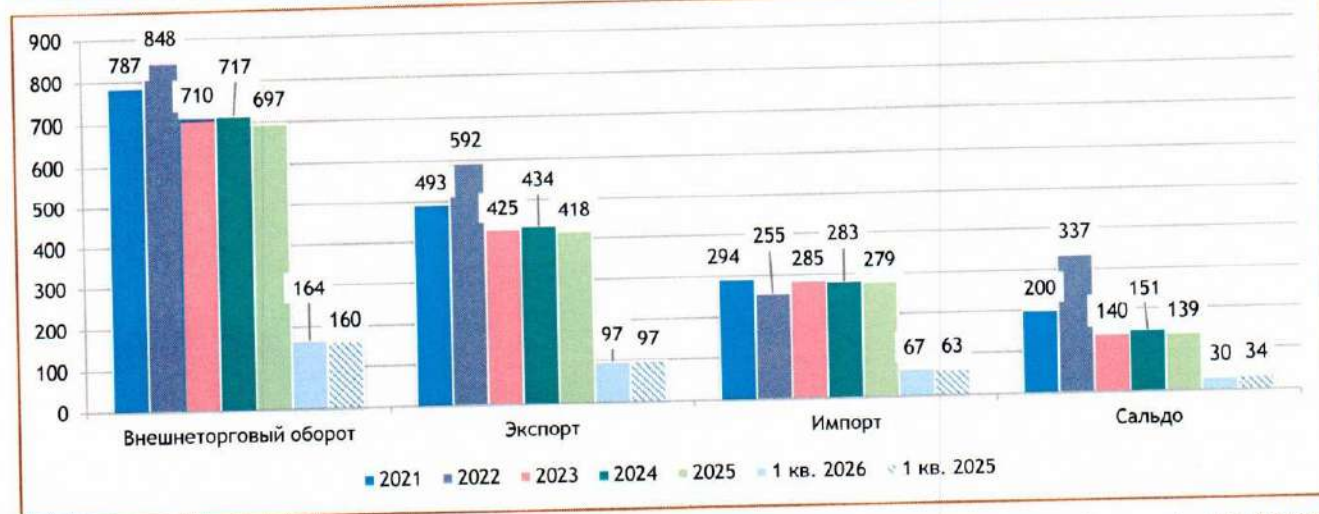
³ с исключением сезонности в пересчете на год

⁴ Банк России, Инфляция в России, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dynamic/>

⁵ <https://www.kommersant.ru/doc/8654099>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-1 кв. 2026 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>, <https://www.kommersant.ru/doc/8654099>

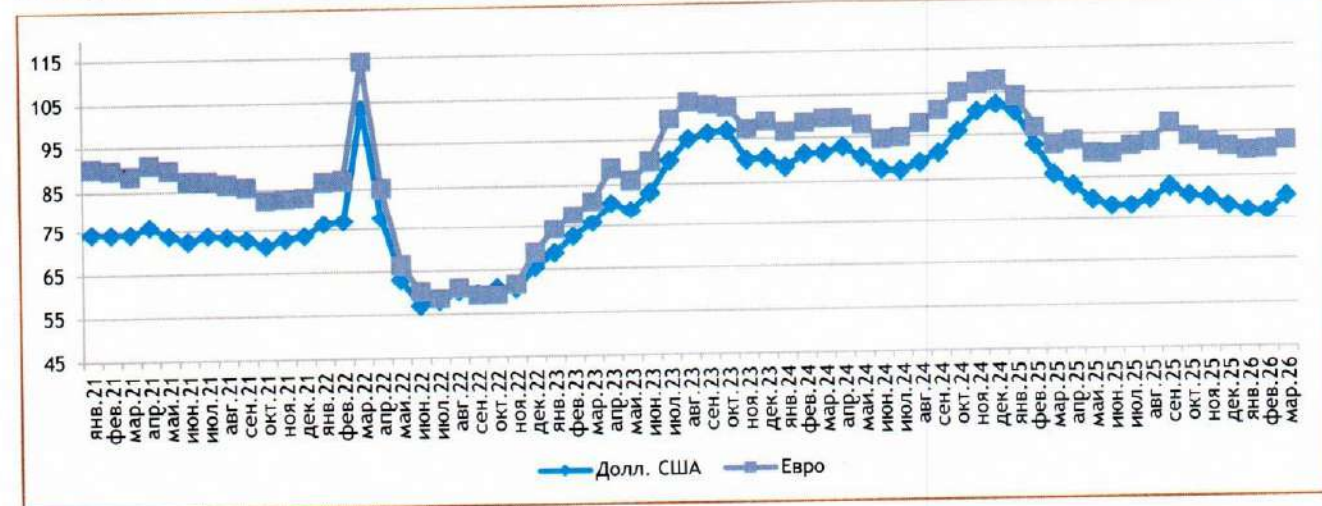
Валютный рынок

В марте 2026 г. волатильность на валютном рынке повысилась, диапазон внутримесячных колебаний составил 10,6% по юаню и 9,9% по долл. США. Рубль по итогам марта 2026 г. ослаб на 5,2% и 4,5% относительно долл. США и юаня соответственно, но остался вблизи среднего курса за 2025 г. Ослабление рубля происходило в условиях снижения продаж экспортеров и приостановки операций Минфина России со средствами ФНБ в рамках бюджетного правила. Физические лица вернулись к приобретению иностранной валюты, однако суммарный объем их покупок с начала 2026 г. остается ниже показателей предыдущих лет. Спрос на юаневую ликвидность продолжил расти, ставки на пике достигали 40%, но к концу марта 2026 г. они стабилизировались на уровне 4%.⁶

Совокупный объем продаж валюты нефинансовыми компаниями в марте 2026 г. снизился на 7% относительно февраля 2026 г. и составил 14,9 млрд долл. США, что меньше среднемесячного показателя за сен. 2025-апр. 2026 г. (15,6 млрд долл. США).

Средний курс доллара за 1 кв. 2026 г. составил 78,33 руб./долл. США, за 1 кв. 2025 г. - 92,42 руб./долл. США (сокращение на 15,2%). Средний курс евро за 1 кв. 2026 г. составил 91,73 руб./евро, за 1 кв. 2025 г. - 97,35 руб./евро (сокращение на 5,8%).

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за янв. 2021-мар. 2026 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

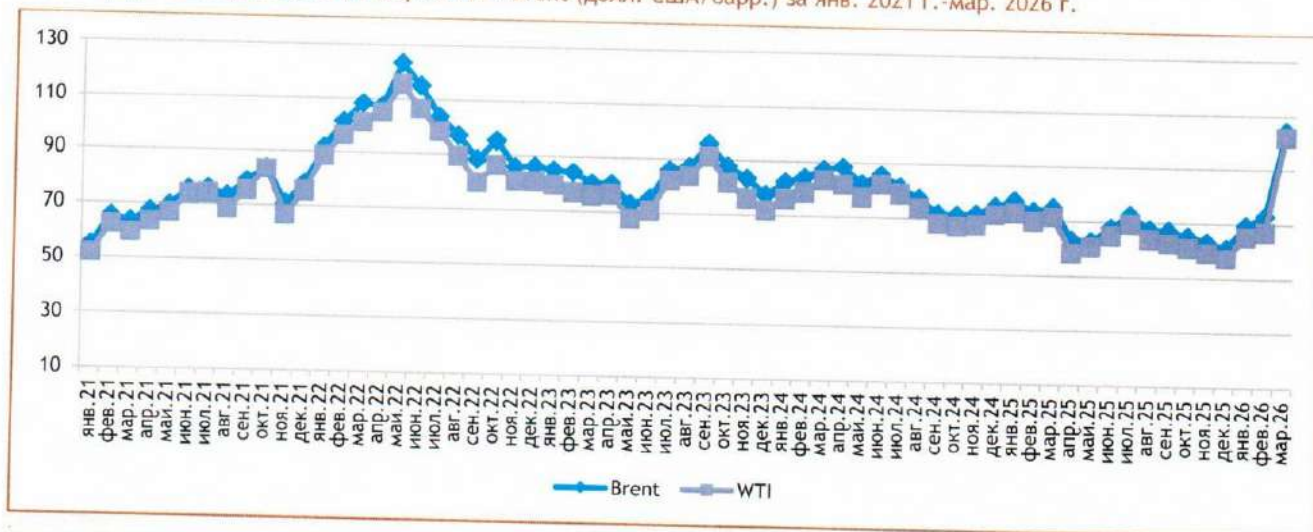
⁶ Банк России, Обзор рисков финансового рынка, <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent увеличилась за 1 кв. 2026 г. на 10%, составив 82 долл. США/баррель, цена техасской WTI - также на 10%, составив 78 долл. США/баррель.

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за янв. 2021 г.-мар. 2026 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2026>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2026>

Федеральный бюджет РФ за янв.-мар. 2026 г. получил 1,4 трлн руб. нефтегазовых доходов, что на 45,4% ниже показателя за аналогичный период 2025 г.

Проведение ежемесячных операций по покупке/продаже иностранной валюты и золота в связи с формированием дополнительных (недополученных) нефтегазовых доходов приостановлено до 01.07.2026 г. Решение принято в связи с планируемыми изменениями параметра базовой цены на нефть в целях повышения устойчивости государственных финансов и укрепления финансовой системы страны. При возобновлении операций будут определены особенности проведения расчетов с учетом объема отложенной покупки/продажи иностранной валюты и золота.

При этом сама конструкция бюджетных правил остается неизменной и сохраняет основной принцип накопления дополнительных нефтегазовых доходов в периоды благоприятной ценовой конъюнктуры и использования средств ФНБ на покрытие недополученных нефтегазовых доходов. Это обеспечивает устойчивость бюджетной системы к колебаниям в поступлении нефтегазовых доходов⁷.

Перекрытие Ормузского пролива привело к снижению экспорта нефти и конденсата из Саудовской Аравии, ОАЭ, Ирака, а также к прекращению поставок из Кувейта, Бахрейна и Катара, что вызвало острый дефицит сырья на нефтеперерабатывающих заводах по всему миру. Перекрытие Ормузского пролива произошло из-за эскалации военного конфликта на Ближнем Востоке — совместной американо-израильской военной операции против Ирана, начавшейся 28.02.2026 г. МЭА и страны-члены организации провели рекордное высвобождение стратегических резервов — 400 миллионов баррелей нефти, чтобы частично смягчить удар по рынку⁸. На встрече 01.03.2026 г. страны ОПЕК+ договорились увеличить добычу нефти на 206 тыс. барр. в сутки с апреля до сентября 2026 г.⁹

Рынок ценных бумаг

Общий объем торгов на рынках Московской биржи в марте 2026 г. составил 208,3 трлн руб.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в марте 2026 г. составил 3,5 трлн руб. Среднедневной объем торгов — 158,3 млрд руб.¹⁰

Индекс Мосбиржи по итогам марта 2026 г. снизился на 0,8%, до 2 776 пунктов. В условиях повышенной волатильности мировых цен на нефть и золото (на фоне ситуации на Ближнем Востоке) выросли акции нефтегазовой отрасли (9,3%), акции металлургических компаний, напротив, снизились (-12,6%). Среднедневные объемы торгов акциями на этом фоне повысились до 119 млрд руб. Физические лица продали акций крупнейших нефтегазовых компаний на 19,4 млрд руб., нарастив при этом длинную позицию во фьючерсах на нефть на 26,1 млрд руб.¹¹

⁷ <https://tass.ru/ekonomika/27047865>

⁸ <https://www.ntv.ru/novosti/2977014/>

⁹ <https://finance.mail.ru/article/neft-i-gaz-v-evrope-goluboe-toplivo-80-69200224/>

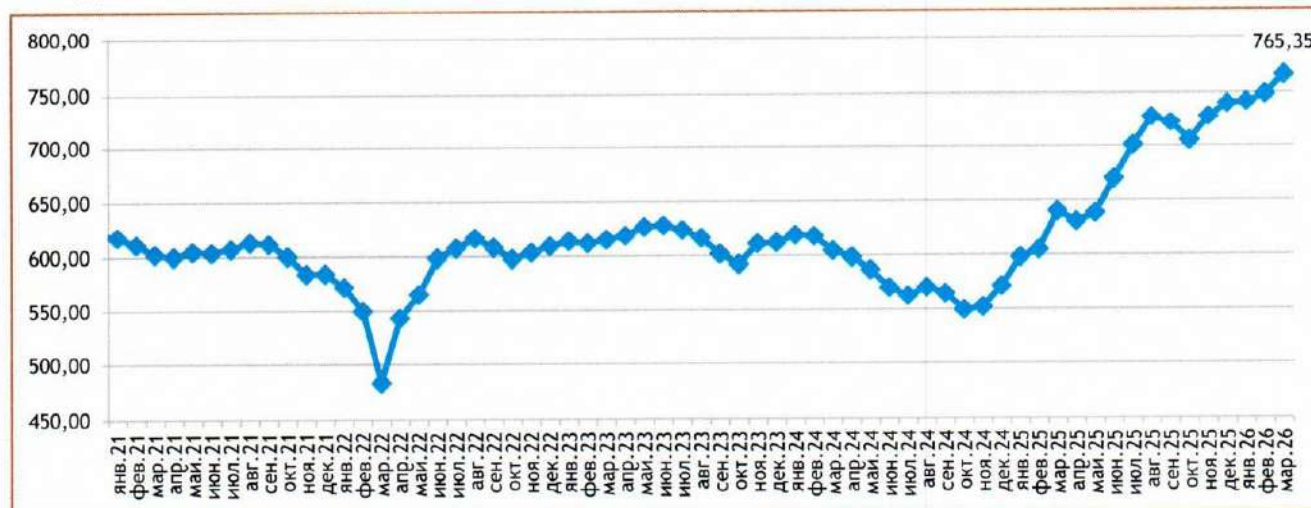
¹⁰ Московская биржа подвела итоги торгов в марте 2026 г., <https://www.moex.com/n98945>

¹¹ Банк России, Обзор рисков финансового рынка, <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>

Рынок государственных ценных бумаг

На фоне продолжения постепенного снижения ключевой ставки и сохранения мягкой риторики регулятора, доходности ОФЗ снизились. Минфин России по итогам марта 2026 г. разместил ОФЗ на 523 млрд руб., перевыполнив квартальный план заимствований на 28%, СЗКО нарастили продажи ОФЗ на вторичном рынке до максимальных за год значений и даже с учетом покупок на аукционах стали нетто-продавцами.¹²

И. 4.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за янв. 2021-мар. 2026 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

- Fitch и S&P: "BBB-" (достаточный уровень платёжеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);
- Moody's : "Ba1" (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском).¹³

В марте-апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России:

- S&P: "CC (негативный)" (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошёл, но более чем вероятен);
- Moody's : н/д;
- Fitch Ratings: "C" (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).¹⁴

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны¹⁵, не обновлялись до конца 2025 г.

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до "BBB+g" (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга "BBB+g": "экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)".¹⁶

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг "BBBi+" (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надёжности и устойчивости) в национальной валюте и "BBBi-" - в иностранной, прогноз - "стабильный".¹⁷

¹² Банк России, Обзор рисков финансового рынка, <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>

¹³ <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/06/12/1116803-rossiya-poluchila-vtoroi-reiting-kitae>

¹⁴ <http://global-finance.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

¹⁵ <https://www.rbc.ru/business/28/03/2022/624138ce9a7947c05401ed31>, <https://www.forbes.ru/investicii/460261-moody-s-vsled-za-fitch-i-s-and-p-otzovet-rejtingi-vseh-rossijskih-kompanij>

¹⁶ <https://www.rbc.ru/economics/19/05/2025/682adb449a794722fed025b7>

¹⁷ <https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Penguap рейтинги "A-i" (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах.¹⁸

В августе 2025 г. рейтинги "iAsc" (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу - "стабильный".¹⁹

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

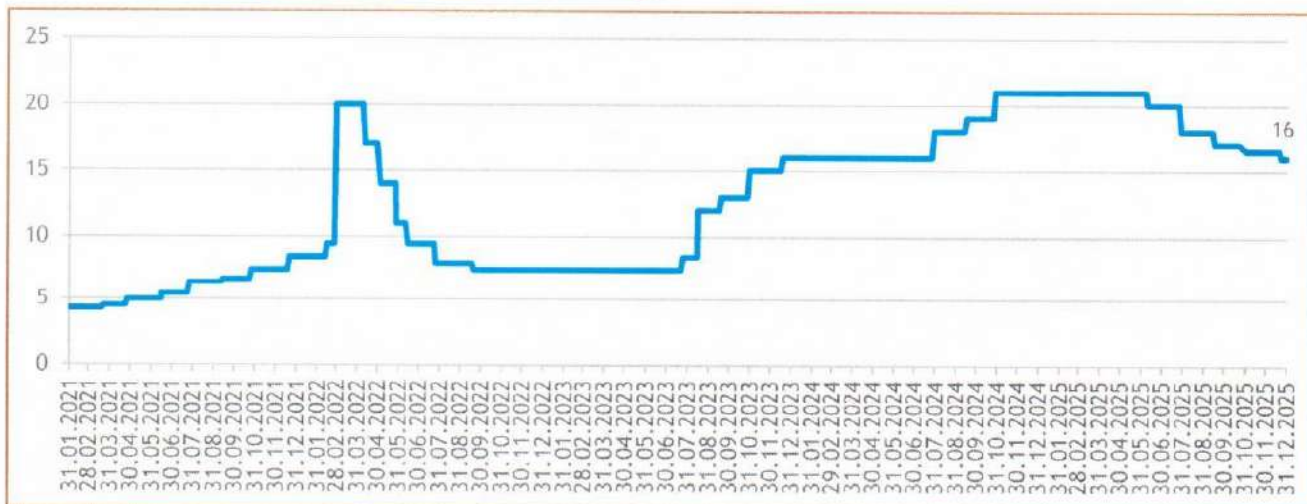
Т. 4.2 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025-1 кв. 2026 гг.:

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
28.10.2024	21,0%
2025	
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
27.10.2025	16,5%
22.12.2025	16,0%
1 кв. 2026	
16.02.2026	15,5%
23.03.2026	15,0%

Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025-1 кв. 2026 гг.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

И. 4.6 Ключевая ставка Банка России в 2021-1 кв. 2026 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

¹⁸ <https://rusvesna.su/news/1750237346>

¹⁹ <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,4	101,4	101,9	102,4	—
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2026 г.)	101,0	101,5	101,8	—	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2026 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5	—	—
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	5,6%	4,3%	4,1%	4,1%	4,0%
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,0%	4,0%	4,0%	—
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	5,5%	4,5%	4,1%	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	5,3%	4,5%	4,0%	—	—
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	5,6%	4,5%	4,1%	—	—
	OECD (март 2026 г.)	6,4%	4,5%	—	—	—
	IMF (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 12.02.2026-24.02.2026 гг.)	5,5%	4,4%	4,2%	4,0%	4,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.04.2026 г.)	5,4%	4,0%	4,0%	—	—
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2026 г.)	105,75-106,05	103,35-103,65	103,70-104,05	103,60-104,00	—
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,8	102,1	102,4	102,7	—

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 12.02.2026-24.02.2026 гг.)	102,3	102,0	102,0	102,0	—
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	84,24	90,26	95,94	98,13	102,05
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	81,20	89,00	96,30	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	90,15	92,55	97,95	—	—
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 12.02.2026-24.02.2026 гг.)	84,13	92,05	97,50	100,25	102,05
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	81,48	87,43	92,00	96,02	—
Ключевая ставка Банка России, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	13,8%	10,3%	9,0%	8,2%	7,9%
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	14,1%	10,7%	9,0%	—	—
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 12.02.2026-24.02.2026 гг.)	13,7%	10,0%	8,8%	8,2%	7,9%
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	13,0%	10,5%	10,0%	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	13,8%	11,3%	9,0%	—	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.04.2026 г.)	14,3%	9,0%	8,0%	—	—

Источники: приведены в таблице.

Примечание: Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников.

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- 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, например, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Учитывая характеристики оцениваемого помещения и выводы НЭИ, оцениваемый объект можно отнести к сегменту жилой недвижимости г. Москвы.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Классификация новостроек г. Москвы согласно данным аналитической компании Nikoliers²⁰ приведена ниже.

Т. 4.4 Классификация новостроек г. Москвы

Критерий	Классы			
	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
Местоположение	Нет требований	Комфортные районы рядом с ТТК, уникальные зоны за пределами ТТК	ЦАО за пределами СК, престижные зоны за пределами ЦАО	ЦАО в пределах СК, престижные зоны за пределами СК — Хамовники, Пресненский район
Архитектурное решение	Нет требований	Индивидуальный проект с оригинальной архитектурой	Индивидуальный проект с участием известных архитектурных бюро, в т. ч. зарубежных	Уникальный архитектурный проект с участием топовых зарубежных бюро
Материал стен	Типовая и европейская панель, монолит	Монолит, монолит + керамический кирпич, монолит + пеноблок	Монолит, монолит + керамический кирпич, кирпич	Монолит + керамический кирпич, кирпич
Инженерные системы (вентиляция, отопление, кондиционирование)	Возможны ниши под индивидуальные сплитсистемы	Ниши под индивидуальные сплитсистемы, вытяжная вентиляция, проложенные трассы, возможно центральное кондиционирование, алюминиевые радиаторы, элементы "умного дома"	Центральное или мультizonальное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, готовые трассы до точек сплитсистем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система "умный дом"	Готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система "умный дом"
Высота потолков (без учета отделки)	от 2,7 м	2,8-3,2 м	от 3 м	от 3,2 м
Площадь	Минимальная площадь 19 кв. м, при средней площади 40-60 кв. м	Минимальная площадь 28 кв. м, при средней площади 60-80 кв. м	Минимальная площадь 42 кв. м, при средней площади 80-100 кв. м	Минимальная площадь 50 кв. м, при средней площади 100-120 кв. м
Количество лотов на этаже	Нет требований	Не более 8	Не более 6	Не более 4, для пентхаусов — не более 2 на этаже
Двери	Металлические	Металлические улучшенного класса	Металлические со вставками из натурального дерева	Металлические премиальные со вставками из натурального дерева
Фасад и остекление	Нет требований	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, деревоалюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, натуральный камень. Профиль окон: деревоалюминиевые
Лифты	Отечественные производители или недорогие модели иностранных производителей	Иностранные производители: Otis, LG, SEC, Sigma, Monitor, Kleemann, SJEC	Иностранные производители: KONE, ThyssenKrupp, Schindler	Флагманское лифтовое оборудование иностранных производителей
Безопасность	Домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворот, консьерж	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворот, охрана, вход по заявке через стойку reception	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворот, несколько охранных пунктов 24/7, вход по заявке через стойку reception и другие высокотехнологичные системы

²⁰ <https://nikoliersdom.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-zhilaya-nedvizhimost?ysclid=md5k7a8kxa128165728>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Критерий	Классы			
	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
Территория дома	Опционально "двор без машин", наличие детской площадки	Наличие детской площадки улучшенного типа, огороженная придомовая территория, "двор без машин"	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с ландшафтным дизайном, "двор без машин", наличие детской площадки из натуральных экологических материалов	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с премиальным ландшафтным дизайном
МОПы	Входная зона, евроотделка	Входная зона, помещение для консьержа, санузелы, колясочные, велосипедные, евроотделка	Лобби, каминная и loungeзоны, стойка reception, санузелы, колясочные, велосипедные, дизайнерская отделка	Лобби, каминная и loungeзоны, стойка reception, санузелы, колясочные, велосипедные, лапомойки, бар, отделка от именитых дизайнеров
Наличие паркинга	Опционально (наземный/подземный или без паркинга)	Подземный	Подземный	Подземный
Количество парковочных мест, м/м на 1 квартиру	от 0,3	от 0,5	От 1	Желательно от 2 и более, в зависимости от площади квартир

Источник: <https://nikoliersdom.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-zhilaya-nedvizhimost?ysclid=md5k7a8kxa128165728>

Вывод: Оцениваемый объект фактически представляет жилое помещение (квартиру) и относится к сегменту жилой недвижимости, что соответствует его НЭИ и согласно классификации новостроек г. Москвы, соответствует классу "Бизнес".

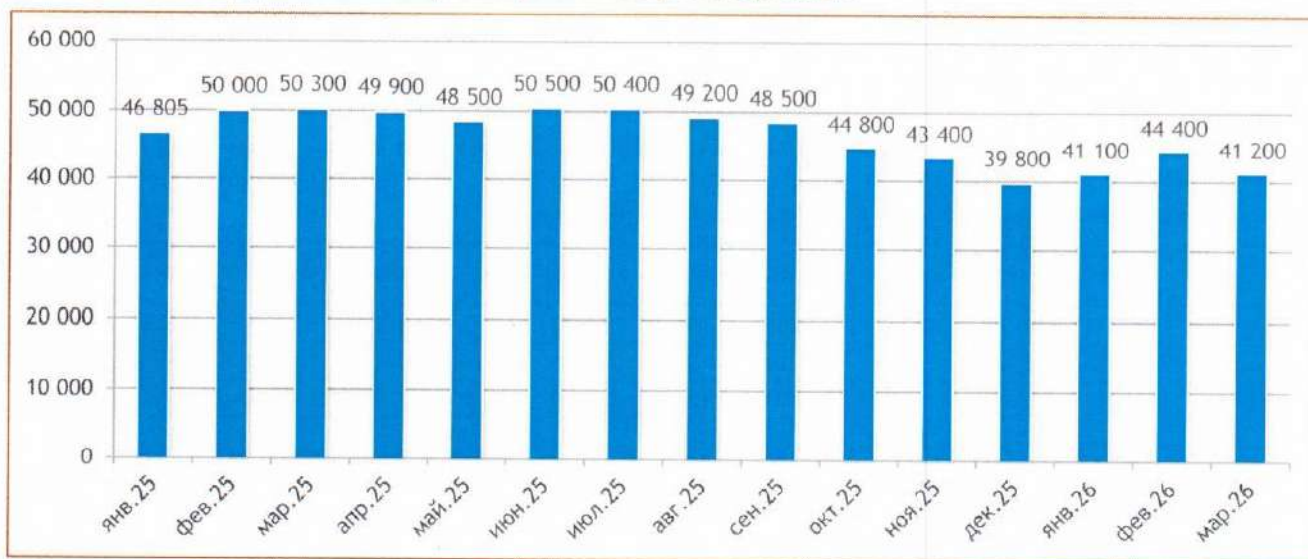
4.3 ОБЗОР РЫНКА КВАРТИР Г. МОСКВЫ НА I КВ. 2026 Г.

Предложение

По данным ассоциации "Гильдия риелторов Москвы", в марте 2026 г. количество предложений на вторичном рынке квартир снизилось на 7% по сравнению с февралем 2026 г. Если увеличение количества предложения в феврале было связано с началом делового сезона и окончанием длительных новогодних праздников, после которых продавцы с начала февраля начали выставлять квартиры на продажу, то уже в марте высокая активность покупателей вымыла большую часть наиболее дешевых предложений, что в том числе и привело к росту средних цен предложений в марте на 2,5%;

По данным Росреестра, по итогам февраля 2026 г. на вторичном рынке квартир г. Москвы было зарегистрировано 10 785 переходов прав на вторичную недвижимость. Рынок вторичного жилья показал восстановление после январского провала по количеству сделок: +45% к показателям января (7; 439 сделок) и -10% к показателю февраля 2025 года (12; 058 сделок);

И. 4.7 Количество предложений на вторичном рынке с января по март 2026 г.



Источник: "Гильдия риелторов Москвы", <https://grmos.ru/news/8070/>

Спрос

По данным риелторов "РБК Недвижимость", в I квартале 2026 г. спрос на вторичном рынке г. Москвы снизился по сравнению как с IV кварталом 2025 г., так и с I кварталом 2025 г.. Тем не менее во второй половине I квартала 2026 г. спрос начал заметно расти.

По данным компании "Этажи", за I квартал 2026 г. спрос на готовое жилье снизился только на 2,8%, а снижение за год составило 28,7%. При этом в компании "Инком-Недвижимость" отмечают резкий рост спроса в марте, когда он превзошел февраль на 25%, а март 2025 г. — на 9%.

Несмотря на небольшое квартальное снижение, именно рост спроса во второй половине I квартала 2026 г. на рынке вторичного жилья стал заметным явлением. Активизация спроса стала возможна после смягчения кредитно-денежной политики ЦБ. Очередное снижение ключевой ставки формирует позитивные ожидания дальнейшего роста доступности кредитов, также ограничиваются льготные программы по покупке первичного жилья, это провоцирует переход части покупателей на вторичный рынок. Спрос продолжит набирать обороты, количество сделок на вторичном рынке по итогам 2026 г. может вырасти на 10-15% при условии плавного снижения ключевой ставки и дальнейшего выхода отложенного спроса.

Прирост продаж на вторичном рынке говорит о смещении спроса в сторону готового жилья на фоне высоких ипотечных ставок на первичном рынке и рисков по переносу сроков сдачи своих проектов. Покупатели выходят из банковских вкладов, чтобы вложить деньги в покупку жилья. Несмотря на то, что они не готовы бросаться на все подряд, а подходят довольно расчетливо к покупке недвижимости, это приводит к росту покупательского спроса.

Коммерческие условия

По данным ассоциации "Гильдия риелторов Москвы", Средняя цена предложения 1 кв. м. на вторичном рынке г. Москвы на 31 марта 2026 г. составила 357 145 рублей (+2,5%).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.5 Средние цены предложений по округам города Москвы

Округ	Окт.25	Ноя.25	Изм-е, %	Дек.25	Изм-е, %	Янв.26	Изм-е, %	Фев.26	Изм-е, %	Март.26	Изм-е, %
САО	326 435	330 568	1,3%	350 021	5,9%	351 287	0,4%	363 723	3,5%	373 459	2,7%
СВАО	325 032	334 281	2,8%	343 209	2,7%	347 623	1,3%	352 929	1,5%	364 768	3,4%
ВАО	296 891	301 503	1,6%	305 923	1,5%	315 498	3,1%	318 992	1,1%	335 832	5,3%
ЮВАО	288 435	295 398	2,4%	304 276	3,0%	309 581	1,7%	315 023	1,8%	325 763	3,4%
ЮАО	312 387	317 345	1,6%	335 391	5,7%	339 043	1,1%	3423 884	1,4%	349 522	1,6%
ЮЗАО	347 234	353 879	1,9%	365 003	3,1%	373 278	2,3%	380 653	2,0%	388 234	2,0%
ЗАО	390 582	399 297	2,2%	423 911	6,2%	430 266	1,5%	435 821	1,3%	439 022	0,7%
СЗАО	354 038	360 220	1,7%	372 399	3,4%	371 305	-0,3%	382 309	3,0%	400 499	4,8%
ЦАО	559 687	561 881	0,4%	595 232	5,9%	594 021	-0,2%	602 546	1,4%	602 734	0,0%

Источник: "Гильдия риелторов Москвы", <https://grmos.ru/news/8070/>

На март 2026 наиболее дорогие цены за 1 кв. м квартир на вторичном рынке представлены в ЦАО г. Москвы (602 734 руб./кв. м), наименее низкие цены представлены в ЮВАО г. Москвы (325 763 руб./кв. м).

Динамика цен на вторичную недвижимость по итогам марта 2026 г. в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже.

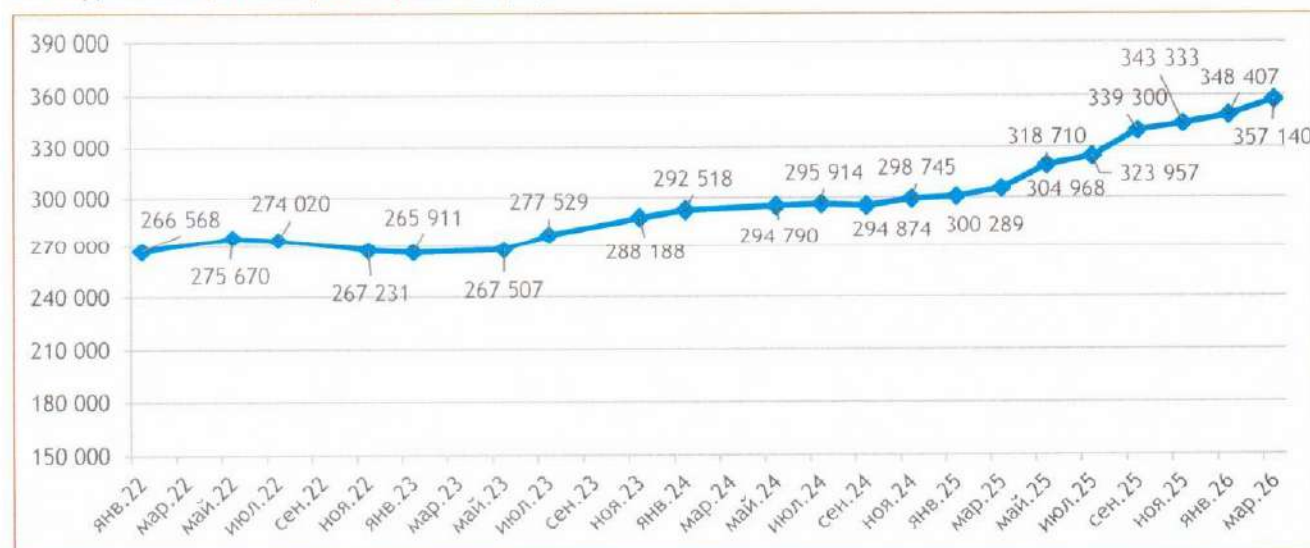
Т. 4.6 Цены на вторичном рынке квартир г. Москвы по количеству комнат

Количество комнат	Окт.25	Ноя.25	Изм-е, %	Дек.25	Изм-е, %	Янв.26	Изм-е, %	Фев.26	Изм-е, %	Март.26	Изм-е, %
1-комн	340 919	348 231	2,1%	360 095	3,4%	367 715	2,1%	372 169	1,2%	379 393	1,9%
2-комн	318 710	323 957	1,6%	339 300	4,7%	343 333	1,2%	348 407	1,5%	357 145	2,5%
3-комн	300 115	305 030	1,6%	317 523	4,1%	324 029	2,0%	329 537	1,7%	335 961	1,9%

Источник: "Гильдия риелторов Москвы", <https://grmos.ru/news/8070/>

По итогам марта 2026 г. средняя цена предложений 1 кв. м московской недвижимости на вторичном рынке квартир показала небольшой рост - на 2,5% по сравнению с февралем 2026 г.

И. 4.8 Динамика цен на вторичном рынке квартир



Источник: "Гильдия риелторов Москвы", <https://grmos.ru/news/8070/>

Анализ фактических данных о ценах предложений и ставках аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Оценщиком был проведен анализ имеющегося на дату оценки предложения продаж 4-комнатных квартир в ЖК бизнес-класса на вторичном рынке г. Москвы.

Анализ фактических данных о ценах продаж 4-комнатных квартир в г. Москве является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

предложений от собственников объектов недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Данные выборки представлены в таблице ниже.

Т. 4.7 Выборка предложений по продаже 4-комн. квартир на вторичном рынке в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб., НДС не облагается	Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается	Источник информации
1	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	200,2	110 000 000	549 451	https://www.cian.ru/sale/flat/329101924/?context=4.Ek_J_CW4TGrM.rDRtytBuFjxwoAi9mEmoqtIFLRcJD0UBpbC_M_SUrwRHVomTYD_qRNZfuUQmI7mU9Uuaf-g7XKqQObelZvE&mlSearchSessionGuid=eb706e9fe8f6e1c9081396398ed652c8
2	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	184,0*	85 000 000	461 957	https://www.cian.ru/sale/flat/323105414/?context=4.NPZv92c1KmA.JFO0dmd52RfqGKfcmFNL_nd34ifzGgsWSTdHoGM1jJ7rTJYNM0LDJv5Sfc2GvG_ELS4UEGHG1zuTfrmvSkw&mlSearchSessionGuid=ae7d76017882ce70766280f229ea219c
3	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 94к5	131,0	74 000 000	564 885	https://www.cian.ru/sale/flat/321227913/?context=3.gR3tzYhMoUc.Uxx1V4oLbCk7yF8nmXOubj4PclqpZjDFP9WUp9_GgAk1xwSSAftySMjEfueBdQteA&mlSearchSessionGuid=dbee9a3d185d1afe6b3b40a2e0f06c38
4	г. Москва, ул. Покрышкина, 3	135,7	69 000 000	508 475	https://www.cian.ru/sale/flat/328910576/?context=3.ydDLC_VCZdg.Zsl8qVnStdTEGjcMKLcCVTBqcehKyr_aW4-RJ54WhKahtjyCqhvMg7rLIJP0u6yltEsOl6g3JtLyxyxNr2c&mlSearchSessionGuid=97d733bf9c5507c5f5db366934678fc30
5	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 94к6	155,0	81 500 000	525 806	https://www.cian.ru/sale/flat/319090343/?context=3.0fywy8vY8c.ePldj1V9H5F_thOxLk8k1HsB3OUA4mRkcIlS6P-U-FLF46ZETniSz3zFOvEuHmWpPI8KtX3yDCfgWA&mlSearchSessionGuid=dbee9a3d185d1afe6b3b40a2e0f06c38
Минимальное значение				461 957	
Максимальное значение				564 885	

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

***Примечание:** в объявлении общая площадь квартиры (192,0 кв. м) указана вместе с лоджией, площадь квартиры без учета лоджии составляет 184 кв. м.

Диапазон цен предложений 4-комн. квартир на вторичном рынке, в районе расположения Объекта оценки составляет **461 957 - 564 885 руб./кв. м, НДС не облагается**, в зависимости от расположения, площади, наличия балкона/лоджии, состояния внутренней отделки, вида из окон, и прочих ценообразующих факторов.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитывается корректировка на торг, а также корректировки на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь, и т.п.). Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в указанный диапазон после введения корректировок на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К ценообразующим факторам относятся характеристики объектов недвижимости и условия сделок, оказывающие наибольшее влияние при формировании цены объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

1. Условия рынка. Данный фактор учитывает дату предложения и возможный торг при совершении сделки. Стоимость объекта может изменяться в зависимости от даты предложения и динамики. Также необходимо учитывать тот факт, что между ценой предложения и ценой фактической сделки, как правило, существует разница, размер которой формируется с учетом переговоров между сторонами сделки.
2. Стадия строительства и объем передаваемых прав.

Существующая на рынке практика предполагает реализацию квартир до сдачи до сдачи объекта в эксплуатацию (на стадии строительства), но с определенным дисконтом - поправкой на степень готовности. Согласно рыночной аналитике, поправка степень готовности (на срок ввода в эксплуатацию) зависит от стадии строительства. На текущий момент на рынке жилья сложилась следующая ситуация: цены на квартиры в строящихся корпусах жилых комплексах незначительно ниже, чем цены на квартиры в сданных корпусах тех же жилых комплексах, а в ряде случаев сопоставимы с ними или даже превышают их, поскольку объекты, с оформленным правом собственности, имеют преимущество над объектами с правом требования.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

3. Местоположение. Местоположение оказывает непосредственное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как:

- район расположения - характеризует различие в привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города (экономическое месторасположение), развитости окружающей инфраструктуры.
- удаленность от станций метрополитена. Чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метрополитена, тем выше его стоимость.

4. Общая площадь.

Данный фактор учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

5. Этаж расположения.

Этаж расположения является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного и бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многоквартирные квартиры.

6. Наличие или отсутствие летних помещений (балконов / лоджий).

7. Тип и количество санузлов (Совмещенный/раздельный/два и более).

8. Наличие мебели и техники.

9. Физическое состояние и отделка.

Хорошее состояние здания и внутренней отделки помещений проведенный в нем капитальный/косметический ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных вложений в объект, тем самым повышая его стоимость.

Выводы:

- Первый квартал 2026 г. на рынке вторичного жилья г. Москвы запомнился оживлением спроса во второй его половине, повышением цен и сокращением предложения. При этом в ближайшем будущем резких колебаний не ожидается
- В Москве повысился спрос на вторичное жилье, выросли и цены, а также сохранился переток покупателей с рынка новостроек на рынок готового жилья.
- По результатам проведенного Оценщиком анализа, диапазон цен предложений 4-комн. квартир на вторичном рынке, являющихся аналогами для оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки составляет 461 957 - 564 885 руб./кв. м, НДС не облагается, в зависимости от расположения, площади, наличия балкона/лоджии, состояния внутренней отделки, вида из окон, и прочих ценообразующих факторов.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из целей оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель оценки - определение рыночной стоимости жилого помещения площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512, для целей совершения сделки купли-продажи.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
- осмотр объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта. Осмотр проведен в светлое время суток 24.04.2026 г.
- сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту.
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов.
- проведение расчетов по определению стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта;
- оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в форме электронного документа, подписанного УКЭП, и в 2 (Двух) экз. на бумажном носителе) и передача Отчета Заказчику.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022 г. (в частности, п.2 ФСО V) в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Рынок продажи жилой недвижимости г. Москвы является развитым. На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже квартир в ЖК бизнес-класса. В отношении объектов-аналогов представлена достаточно полная информация о количественных и качественных характеристиках. Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Оценщиком было принято решение не использовать методы доходного подхода, в связи с тем, что оцениваемый объект (квартира), не является доходным видом недвижимости, и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи объектов жилой недвижимости для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации. То есть, результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода, что обусловлено п. 24а ФСО № 7: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Выбранный подход: сравнительный (метод сравнения продаж)

5.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методология

В рамках данного Отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с использованием сравнительного подхода **методом сравнения продаж**.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки №5. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Результатом является расчетная величина стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки рассматриваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Оцениваемый объект представляет собой жилое помещение площадью 136,5 кв. м, с кад. №77:07:0014010:2923, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, пр-т Вернадского, д. 92, кв. 512.

Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, построен и введен в эксплуатацию в 2003 г., в связи с чем оцениваемое помещение относится ко вторичному рынку предложений. Учитывая вышесказанное, в качестве аналогов рассматривались предложения вторичного рынка.

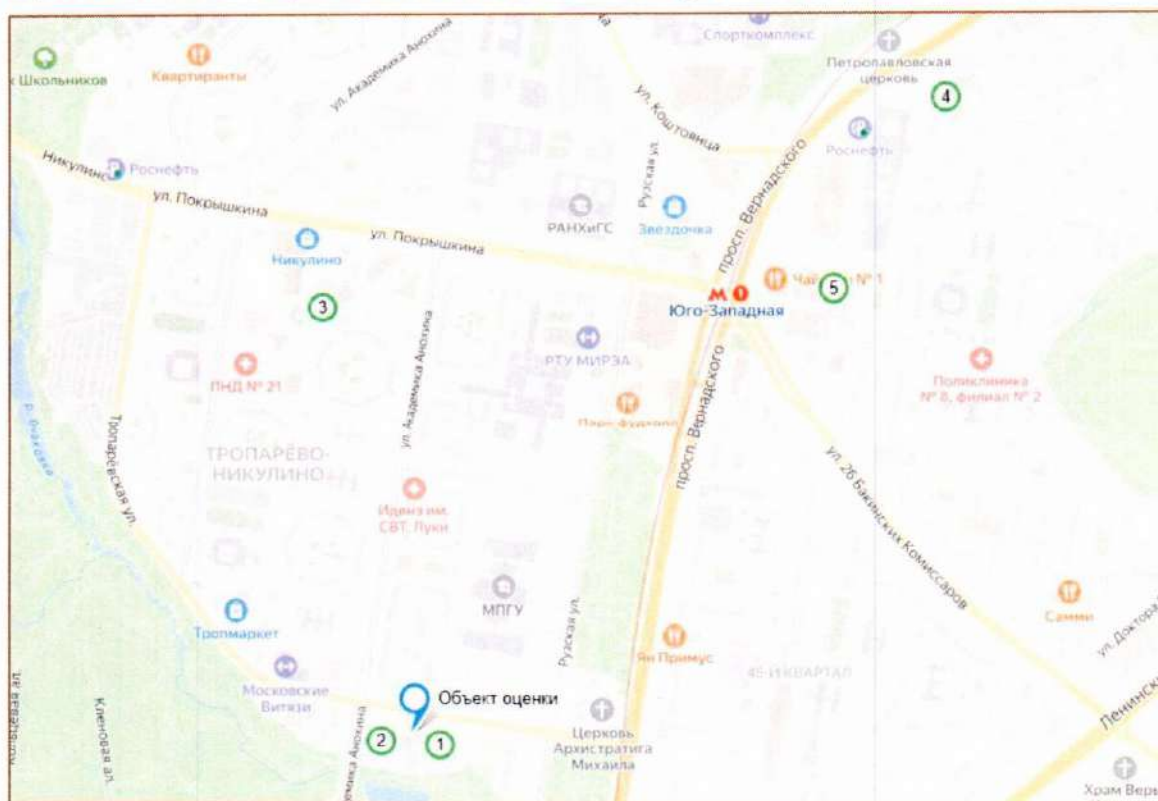
Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. В расчетах Оценщик использует только часть представленных на рынке объектов, по которым имеется наиболее полная информация об основных количественных и качественных характеристиках и которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам. В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки" представлены предложения по продаже объектов недвижимости в г. Москве, являющиеся аналогами для Объекта оценки.

При определении стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта и класс - квартиры в жилых комплексах бизнес-класса;
- расположение - объекты, максимально сопоставимые по местоположению с Объектом оценки;
- этаж расположения - на средних этажах;
- площадь - максимально сопоставимые по площади объекты;
- Состояние внутренней отделки - улучшенная отделка.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на фрагмент карты г. Москвы, представленный ниже.

И. 5.1 Карта местоположения оцениваемого объекта и аналогов на фрагменте карты г. Москвы



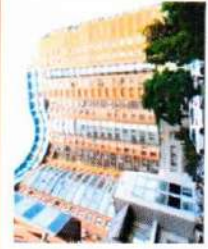
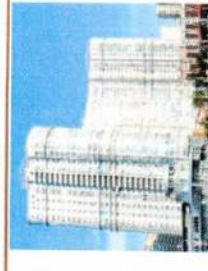
Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики Объекта оценки и отобранных аналогов представлены в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади жилых помещений (квартир) без учета летних помещений.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.1 Характеристика оцениваемого объекта и выбранных аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Внешний вид						
Внутренние помещения						
Дата оценки / дата предложения	24.04.2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Класс ЖК	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Наименование ЖК	Корона	Корона	Корона	Два адмирала	Луна	Елена
Местоположение	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, ул. Покрышкина, 3	г. Москва, пр-т Вернадского, 97к3	г. Москва, пр-т Вернадского, 105к4
Округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Зона	ТТК-мКАД	ТТК-мКАД	ТТК-мКАД	ТТК-мКАД	ТТК-мКАД	ТТК-мКАД
Район	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино
Ближайшая станция метрополитена	Тропарево	Тропарево	Тропарево	Юго-Западная	Юго-Западная	Юго-Западная
Расстояние до метро в метрах	1 117	1 117	1 117	930	580	320
Общая площадь, кв. м (без учета летних помещений)	136,50	184,0	169,5	135,7	116,1	168,0
Количество комнат	4	4	4	4	4	4
Этаж расположения	9	10	17	22	5	9
Этажей в доме	22	22	22	25	19	33
Год постройки	2003	2003	2003	2008	2004	2007

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие балкона/лоджии	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип санузла	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более
Площадь кухни, кв. м	20,0	50,0	20,0	17,2	20,0	20,0
Материал стен	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитно-кирпичный	Монолитный
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип внутренней отделки помещений	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее
Наличие мебели и техники	Без мебели и техники	С мебелью и техникой	Без мебели и техники	С мебелью и техникой	С мебелью и техникой	С мебелью и техникой
Вид из окон	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	Квартиры с видом на внутренний двор или тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа
Цена предложения, руб., НДС не облагается	-	85 000 000	70 000 000	69 000 000	55 000 000	79 900 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	461 957	412 979	508 475	473 730	475 595
Контактная информация	тел.: +7 923 074-10-87, Андрей	тел.: +7 923 074-10-87, Андрей	тел.: +7 916 274-90-74, Лариса	тел.: +7 916 552-65-16, +7 985 001-64-70	тел.: +7 923 071-20-82, Любовь	тел.: +7 923 072-71-88, АН "Виннидилов и Партнеры", Максим
Источник информации (ссылка)	https://www.cian.ru/sale/f/lat/323105414/?context=4.-IPZv92c1kma.-JF00dmd52RiqGKfcmFNLnd34ifzGsgWSTdHoGM1jU7TJTJNMOLDJN5SFc2GVG_ELS4UEGHG1zuTfrmVskwEmlSearchSessionGuid=-ae7d76017883ce70766280f	https://www.cian.ru/sale/f/lat/327263254/?context=4.YU7aqhhRqLJ.B30KdsppQ8l2GFJPExFvzi5-Zc8_ETkw-jG6q1mytE8r3YzwAGCY14njre dJUByH2LjLEmi--4g_68ISwJg8tmSearchSessionGuid=-4896aaef48b20c237dnGUID=229ea219c	https://www.cian.ru/sale/f/lat/328910576/?context=3.ydDIC_VZCdg.ZsIbqvNStdTEGjcMKLCcvT7BqchKy_raw4-RJ54WHkahtyCqpnmg7rlJP0u6ytEs0lg3JtlLyxyNr2cbmSearchSessionGuid=-97d733bf9c5507c5fdb36693304678fc30	https://www.cian.ru/sale/f/lat/32406605/?context=3.Woa3rib7gUc.ZF0Y1VVzJI-E6VoF3_XiyHKKnJg9LRKKluGWpXj6xPrwWCsN80ZRtpFjlUEL6yX_cwg4zv9QT5eDgh-sww&mSearchSessionGuid=97d733bf9c5507c5fdb36693304678fc30	https://www.cian.ru/sale/f/lat/326936555/?context=4.I_EkibolAe4.67by-wxih2HVQv.Z555FXb0l6C8mbRe3V_Cj16-txwBMWK3Cxd_B_KwiBXgeXujlazY5bFsUK6h3VZW3EAmSearchSessionGuid=-93d740087e0420c00c4f16b1a1d69397c	

Источник: данные Заказчика, данные открытых источников

Примечания к таблице:

- В ходе проведения телефонных переговоров с агентами, занимающихся реализацией объектов установлено, что по всем аналогам допускается возможность торга.
- Данные, не указанные в объявлениях, уточнены в процессе проведения телефонных переговоров, а также с учетом общедоступной информации из открытых источников.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- В объявлении аналога № 1 общая площадь квартиры (192,0 кв. м) указана вместе с лоджией, по данным представителя собственника, площадь квартиры без учета лоджии составляет 184 кв. м. что подтверждается скриншотом Приложения 2 Отчета. Также в объявлении указано, что квартира является 5-комнатной, однако, согласно поэтажному плану, представленному в объявлении, квартира фактически является 4-комнатной.
- В объявлении аналога № 2 указано, что квартира является 5-комнатной, однако в результате телефонных переговоров с представителем собственника было установлено, что за 5 комнату в объявлении указана гостиная зона кухни-гостиной.
- Общая площадь выбранных аналогов указана в таблице без учета летних помещений, данная информация уточнена у представителей собственников.
- Удаленность Объекта оценки и аналогов от станции метрополитена определена Оценщиком посредством сервиса Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>).

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с аналогами.

Т. 5.2 Корректировки цен предложений аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	461 957	412 979	508 475	473 730	475 595
Корректировка на торг, %	-	-5,1%	-5,1%	-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	451 340
Дата оценки / дата предложения	24.04.2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	451 340
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	451 340
Класс ЖК	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Наименование ЖК	Корона	Корона	Корона	Два адмирала	Луна	Елена
Корректировка на класс объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	451 340
Местоположение	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, пр-т Вернадского, д. 92	г. Москва, ул. Покрышкина, 3	г. Москва, пр-т Вернадского, 97к3	г. Москва, пр-т Вернадского, 105к4
Округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Район	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино	Тропарево-Никулино
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	451 340

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Расстояние до метро в метрах	1 117	1 117	1 117	930	580	320
Корректировка на удаленность от станций метрополитена, %	-	0%	0%	0%	0%	-4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	438 397	391 917	482 543	449 570	433 286
Общая площадь, кв. м (без учета летних помещений)	136,50	184,0	169,5	135,7	116,1	168,0
Корректировка на общую площадь, %	-	4%	3%	0%	-2%	2%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Количество комнат	4	4	4	4	4	4
Корректировка на количество комнат, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Этаж расположения	9	10	17	22	5	9
Этажей в доме	22	22	22	25	19	33
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Наличие балкона/лоджии	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие балкона/лоджии, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Тип санузла	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более	Два и более
Корректировка на тип санузла, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Материал стен здания	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитно-кирпичный	Монолитный
Корректировка на материал стен, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания, %	-	0%	0%	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	455 933	403 675	482 543	440 579	441 952
Тип внутренней отделки помещений	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Корректировка на тип внутренней отделки, %	-	-2%	3%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	446 814	415 785	482 543	440 579	441 952
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее
Корректировка на состояние внутренней отделки, %	-	0%	0%	-2%	0%	-2%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	446 814	415 785	472 892	440 579	433 113
Вид из окон	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа
Корректировка на вид из окон	-	3%	3%	3%	3%	3%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	460 218	428 259	487 079	453 796	446 106
Дополнительные характеристики	Без мебели и техники	С мебелью и техникой старше 5 лет	Без мебели и техники	С новой мебелью и техникой	С мебелью и техникой старше 5 лет	С новой мебелью и техникой
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	-2%	0%	-4%	-2%	-4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	-	451 014	428 259	467 596	444 720	428 262
Количество внесенных корректировок	-	5	4	4	4	6
Вес, %	-	19,5652%	20,6522%	20,6522%	20,6522%	18,47825%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	444 235					

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

• *Корректировка на торг*

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

По всем аналогам имеется возможность торга. Корректировка на торг принимается по усредненным данным Справочника оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025 и данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" для объектов жилой недвижимости (квартир), расположенных в г. Москве. Согласно данным источников, диапазон скидки на торг составляет 2,6%-7,7%. В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов.

Т. 5.3 Значения скидки на торг при продаже объектов, расположенных г. Москве

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 493, 503. (Жилье повышенной комфортности)	2,6%	7,7%	5,1%
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.04.2026 г. (Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м)		5,0%	

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 493, 503, <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025>

Учитывая класс качества жилого комплекса, в котором расположен Объект оценки и аналоги (бизнес-класс), привлекательность района (Тропарево-Никулино), а также развитую инфраструктуру местоположения оцениваемого объекта, которые обуславливают достаточно высокий спрос на данные объекты со стороны потенциальных покупателей, корректировка на торг принимается среднее значение согласно Справочнику оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 493, 503 и (5,1%) и данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (5%) в размере (-5,1%).

• *Корректировка на дату предложения*

Корректировка учитывает изменение ситуации на рынке в период с даты предложения по аналогу и дате оценки. Выбранные аналоги являются актуальными на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату предложения для не применялась.

• *Корректировка на тип объекта*

Оцениваемые помещения и выбранные объекты представляют собой жилые помещения (квартиры). Таким образом, внесение корректировки к ценам предложений объектов-аналогов по данному параметру не требуется.

• *Корректировка на класс*

Выбранные аналоги, как и оцениваемые помещения, расположены в ЖК бизнес-класса, внесение корректировок к ценам аналогов не требуется.

• *Корректировка на местоположение*

Оцениваемые объекты и выбранные аналоги расположены в районе Тропарево-Никулино ЗАО г. Москвы и являются сопоставимыми по данному параметру, в связи с чем введение корректировки не требуется.

• *Корректировка на удаленность от станции метрополитена*

Оцениваемый объект и выбранные аналоги расположены на различном расстоянии от станций метрополитена. В рамках настоящего Отчета величина поправки на удаленность от станции метрополитена рассчитывалась на основании матрицы коэффициентов Справочника оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.4 Значение стоимостных коэффициентов в зависимости от удаленности от станции метрополитена

Удаленность от станции метро, м	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1 500	от 1 500
до 125	1,00	1,06	1,10	1,14	1,19
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
от 250 до 500	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09
от 500 до 1 500	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
от 1 500	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 187

Формула для расчета корректировки имеет следующий вид:

$$K = \left(\frac{K_1}{K_2} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K_1 - относительный показатель стоимости оцениваемого объекта;

K_2 - относительный показатель стоимости аналога.

Далее расчет корректировок, основанный на сравнении относительных показателей стоимости оцениваемого объекта и аналогов, будет произведен по аналогичной формуле.

Т. 5.5 Расчет корректировки на удаленность от станций метрополитена

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Ближайшая станция метрополитена	Тропарево	Тропарево	Тропарево	Юго-Западная	Юго-Западная	Юго-Западная
Расстояние до метро в метрах	1 117	1 117	1 117	930	580	320
Диапазон, м	от 500 до 1 500	от 500 до 1 500	от 500 до 1 500	от 500 до 1 500	от 500 до 1 500	от 250 до 500
Относительный показатель стоимости	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,91
Корректировка на удаленность от станций метрополитена, %	-	0%	0%	0%	0%	-4%

Источник: расчеты Оценщика

• Корректировка на общую площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для квартир, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В рамках настоящего Отчета корректировка на общую площадь выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены предложения от площади объекта. Для расчета корректировки на общую площадь были использованы данные Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт"²¹.

Зависимость имеет следующий вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}, \text{ где:}$$

K_s - величина корректировки;

S_o - площадь объекта;

S_a - площадь аналога.

Т. 5.6 Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	136,50	184,0	169,5	135,7	116,1	168,0
Относительный показатель стоимости	1,000	1,036	1,026	0,999	0,981	1,025
Корректировка на общую площадь, %	-	4%	3%	0%	-2%	2%

Источник: расчеты Оценщика

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- **Корректировка на количество комнат**

Оцениваемый объект, как и выбранные аналоги представляет собой 4-комнатные квартиры, в связи с чем внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на этаж расположения**

Оцениваемый объект и все выбранные аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем являются сопоставимыми по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на наличие балкона или лоджии**

Если в квартире имеется балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением, повышающим стоимость объекта.

У оцениваемого объекта, как и всех у выбранных аналогов имеется балкон/лоджия, в связи с чем внесение корректировки к ценам предложений аналогов не требуется.

- **Корректировка на количество и тип санузлов**

Оцениваемый объект, как и все выбранные аналоги имеет 2 и более санузлов, в связи с чем внесение корректировки к ценам предложения аналогов не требуется.

- **Корректировка на материал стен**

Материал стен здания, в котором расположены оцениваемые объекты - монолит, выбранные аналоги также расположены в зданиях с монолитно-кирпичными стенами и являются сопоставимыми с оцениваемым объектом по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на тип внутренней отделки помещений**

Объект оценки, как и аналоги № 1 и №№ 3 - 5 имеет улучшенную отделку из качественных материалов и являются сопоставимыми по данному параметру, внесение корректировки не требуется. Аналог № 2 имеет простую отделку бюджетными материалами, в связи с чем к цене предложения данного аналога необходимо внесение корректировки.

Корректировка вносилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.04.2026 г. Данные приведены в таблице ниже.

Т. 5.7 Значение корректировки на тип внутренней отделки

Наименование	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Высококачественная	1,09	1,05	1,12
Улучшенная (повышенная)	1,05	1,03	1,06
Простая (эконом-класс)	1,00	1,00	1,00

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4098-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

Учитывая, что оцениваемые объекты и выбранные аналоги, имеют улучшенную (повышенную) отделку, но ремонт был проведен в 2000-х годах и не соответствует современным тенденциям, значение коэффициента было принято по нижней границе интервала для объектов, имеющих улучшенную отделку в размере **1,03**. Для аналога № 5, имеющего простую отделку, коэффициент был принят равным **1,00**. Расчет корректировки на тип внутренней отделки представлен ниже.

Т. 5.8 Расчет корректировки на тип внутренней отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Состояние внутренней отделки помещений	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Относительный показатель стоимости	1,03	1,05	1,00	1,03	1,03	1,03
Корректировка на тип внутренней отделки, %	-	-2%	3%	0%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

- **Корректировка на состояние внутренней отделки помещений**

Отделка помещений Объекта оценки, как и отделка помещений аналогов имеют различную степень износа, в связи с чем к ценам предложений аналогов необходимо внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка вносилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.04.2026 г. Данные приведены в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.9 Значение корректировки на состояние внутренней отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)	1,00	1,00	1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,92	1,00	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,83	0,91	0,87

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4099-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

Оцениваемый объект и аналоги №№ 1, 2, 4 имеют отделку за выездом предыдущих собственников и имеют следы износа, значение коэффициента было принято на уровне среднего значения для объектов в хорошем состоянии в размере **0,98**. Отделка аналога № 3 выполнена в 2000-х гг., однако квартира не использовалась для проживания, в связи с чем износ отделки отсутствует, ремонт аналога № 5 проведен в 2025 г. Учитывая вышесказанное, коэффициент для аналогов № 3 и № 5 принят для объектов в отличном или очень хорошем состоянии в размере **1,00**. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки представлен ниже.

Т. 5.10 Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее	Хорошее	Отличное или очень хорошее
Относительный показатель стоимости	0,98	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00
Корректировка на состояние внутренней отделки, %	-	0%	0%	-2%	0%	-2%

Источник: расчеты Оценщика

• Корректировка вид из окон

Окна объекта оценки частично имеют вид из окон на Тропаревский пруд, частично выходят во двор и улицу, при этом часть окон имеют вид на кровлю пристройки к зданию. Окна всех выбранных аналогов во двор / на улицу. Учитывая вышесказанное, к ценам предложений аналогов необходимо внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка вносилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.04.2026 г. Данные приведены в таблице ниже.

Т. 5.11 Значение корректировки на вид из окон

Наименование	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	1,00	1,00	1,00
Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,96	0,93	0,98
Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,05	1,03	1,07

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4088-na-vid-iz-okon-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

Учитывая, что вид на пруд и парк оцениваемого объекта частичный и часть окон имеют вид на кровлю пристройки к зданию, значение коэффициента было принято по нижней границе интервала в размере **1,03**. Расчет корректировки представлен ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.12 Расчет корректировки на вид из окон

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Вид из окон	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа
Относительный показатель стоимости	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид из окон, %	-	3%	3%	3%	3%	3%

Источник: расчеты Оценщика

• Корректировка на дополнительные характеристики

Оцениваемый объект оценивается без учета мебели и техники, аналог № 2 также предлагается к продаже без мебели и техники. Аналоги №№ 1, 3 - 5 предлагаются к продаже с встроенной кухней и частично с мебелью и техникой. Учитывая вышесказанное, к ценам предложений аналогов №№ 1, 3 - 5 необходимо внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка вносилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" на 01.04.2026 г. Данные приведены в таблице ниже.

Т. 5.13 Значение корректировки на наличие мебели, техники и оборудования

Наименование	Среднее значение	Интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,04	1,02	1,05

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4076-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-04-2026-goda>

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт", 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). Учитывая вышесказанное, для аналогов, мебель и техника которых старше 5 лет, применялся корректирующий коэффициент согласно нижней границе интервала в размере 1,02, для аналогов с новой мебелью и техникой применялось среднее значение коэффициента в размере 1,04.

Т. 5.14 Расчет корректировки на наличие мебели, техники и оборудования

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Дополнительные характеристики	Без мебели и техники	С мебелью и техникой старше 5 лет	Без мебели и техники	С новой мебелью и техникой	С мебелью и техникой старше 5 лет	С новой мебелью и техникой
Относительный показатель стоимости	1,00	1,02	1,00	1,04	1,02	1,04
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	-2%	0%	-4%	-2%	-4%

Источник: расчеты Оценщика

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i}{K} = \frac{(N - n_i)/N}{K}, \text{ где}$$

w_i - вес i -го аналога в рыночной стоимости оцениваемого объекта, %;

N - количество корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов;

n_i - количество корректировок, внесенных к цене предложения i -го аналога;

k_i - вес i -го аналога в совокупности всех корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов;

K - сумма весов всех корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **444 235 руб./кв. м, НДС не облагается.**

Определение рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу путем умножения общей площади Объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м площади.

Т. 5.15 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	136,50
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб., НДС не облагается	444 235
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается	60 638 078

Источник: расчеты Оценщика

Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не признаются объектом налогообложения по НДС, а, следовательно, НДС не облагаются.

Вывод: рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **60 638 078 руб., НДС не облагается.**

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.4 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

По итогам расчетов стоимости Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.16 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по подходам, руб., НДС не облагается

Подход к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода	60 638 078	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывалась с применением только сравнительного подхода, согласование результатов по подходам не требуется, ему присваивается вес 100%.

Т. 5.17 Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб., НДС не облагается	Вес подхода	Взвешенное значение, руб., НДС не облагается
Сравнительный подход	60 638 078	100%	60 638 078
Доходный подход	Не применялся	-	-
Затратный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., НДС не облагается (округленно)			60 638 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 24.04.2026 г. составляет (округленно):

60 638 000 (Шестьдесят миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей, НДС не облагается

Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не признаются объектом налогообложения по НДС, а, следовательно, НДС не облагается.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников. Используемая при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН от 12.03.2024 г.;
- Прочая информация консультационного характера от Заказчика.

Правовая информация;

- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 07.11.2022 (протокол № 28-С).

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. /Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М. 2009.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2002.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.

Рыночная информация

- Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>;
- Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>;
- Министерство экономического развития Российской Федерации, О текущей ситуации в российской экономике, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/;
- Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>;
- Банк России, Обзор рисков финансового рынка, <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>;
- Банк России, <https://cbr.ru/press/keypr/>;
- Московская биржа подвела итоги торгов в марте 2026 г., <https://www.moex.com/n98945>;
- Московская Биржа, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>;
- Kept, Обзор рынка и цен на нефть, <https://kept.ru/news/obzory-rynka-i-tsen-na-neft/>;
- <https://www.kommersant.ru/doc/8654099>;
- <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2026>, <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2026>;
- <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-rejtingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>, <https://www.rbc.ru/economics/19/05/2025/682adb449a794722fed025b7>, <https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/>, <https://rusvesna.su/news/1750237346>, <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>;
- Ассоциация развития рынка "Статриелт" на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g>);
- Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025;
- www.cian.ru;
- <https://realty.rbc.ru/news/69d435289a7947f6256f3c48?ysclid=mo8p7yrvia942157907>;
- <https://grmos.ru/news/8070/>.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

https://www.cian.ru/sale/flat/323105414/?context=4.NPZv92c1KmAJFO0dmd52RfqGKfcmFNI_nd34fzGgyWSTdHoGM1j17rTjYNM0LDjv55Fc2GvG_ELS4UEGHG1zuTfrmu5kw&miSearchSessionGuid

Объект оценен: 894 440 руб. 103 проката: 3 300 руб. в месяц

С мебелью

Продается 5-комн. квартира, 192 м² в ЖК «Корона»

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никитинское, просп. Вернадского, 92, на карте

Юго-Западная 10 мин. Тропарево 16 мин. Осерная 5 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Планировка 49 фото

Общая площадь: 192 м² Жилая площадь: 117 м² Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 10 из 22 Год постройки: 2003

Цена за метр: 442 708 руб./м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 923 074-10-87

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агент Андрей Знатьков
Суперагент
3,7 - 3

ЖК «Домодедово Парк»
Ключи в 2026 году. Квартиры от 4,9 млн рублей. Удобное транспортное сообщение от м. Домодедовская

https://www.cian.ru/sale/flat/323105414/?context=4.NPZv92c1KmAJFO0dmd52RfqGKfcmFNI_nd34fzGgyWSTdHoGM1j17rTjYNM0LDjv55Fc2GvG_ELS4UEGHG1zuTfrmu5kw&miSearchSessionGuid=ab7d76017882x...

Фотографии (50) Описание Расположение Контактное лицо Похиение объявления

5-комн. квартира, 192 м²

Просторная пятикомнатная квартира 192 кв м с дизайнерским ремонтом в уникальном жилом комплексе бизнес-класса "Корона". Уютная кухня-гостиная 50 кв м, три спальни 22-21-23 кв м, кабинет 11 кв м, застекленная лоджия, 3 санузла, сауна. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Квартира оборудована всей современной мебелью и техникой. Чистый, ухоженный подъезд, уважаемые соседи. Закрытая территория, многоуровневая система охраны, въезд только по пропуску. Жилой комплекс обеспечен достойной внутренней инфраструктурой: торговой, развлекательной, спортивной (парк, свой пруд, фитнес клуб с бассейном 25 метров, 2 детских сада, магазины, кулинария, ресторан, салон красоты, автомойка). На территории комплекса свой живописный пруд и прибрежная парковая зона. Есть даже свой мини зоопарк, который обязательно полюбят самые маленькие жители комплекса. Особое внимание уделено благоустройству внутренней территории - организована прогулочная зона, разбиты цветники и газоны, установлены скамейки и беседки, большая детская площадка, баскетбольная площадка. Рядом с комплексом расположен благоустроенный Тропаревский лесопарк с оборудованными прогулочными дорожками и зонами для барбекю, школы, детские сады, лицей, колледжи, высшие учебные заведения (МГУ, МГИМО), взрослая и детская поликлиники, торгово-развлекательный центр. Хорошая транспортная доступность, метро Тропарево и Юго-Западная - 12 минут пешком. Удобный выезд на Проспект Вернадского. Ленинградский проспект, Киевское шоссе. Прекрасное место для тех, кто ценит возможность жить в городе и при этом находится в своем тихом, комфортном для жизни уголке вдали от суеты!

Свернуть

85 000 000 руб.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 руб.

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с ипотекой и сделкой

Цена за метр: 442 708 руб./м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 923 074-10-87

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.cian.ru/sale/flat/323105414/?context=4,NPZv92c1KmA_JFO0dmd52RfqGKfcmFNL_nd34ifzGgsWSTdHoGM1jJ7rTJYNMOLDJv55Fc2GvG_ELS4UEGHG1zuTfrmv5kw&mlSearchSessionGuid=ae7d76017882ce...

Фотографии (50) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

5-комн. квартира, 192 м²

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

85 000 000 Р



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 Р



Ипотека



Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой



Цена за метр 442 708 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 923 074-10-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Андрей Знатнов

Не в сети 11 часов



5-комн. кв. • 85 млн Р • 192 м²

Юго-Западная • 16 мин.

Вчера

Здравствуйте! Площадь указана с лоджией?

11:24 ✓

Здравствуйте! Все верно. Без учета, площадь 184

20:31

Источник:

https://www.cian.ru/sale/flat/323105414/?context=4,NPZv92c1KmA_JFO0dmd52RfqGKfcmFNL_nd34ifzGgsWSTdHoGM1jJ7rTJYNMOLDJv55Fc2GvG_ELS4UEGHG1zuTfrmv5kw&mlSearchSessionGuid=ae7d76017882ce70766280f229ea219c

Аналог № 2

https://www.cian.ru/sale/flat/327263254/?context=4.YU7aqhhRqU.B3OKds5PKQB2GFJPEXFvz5-Zc8_ETkw-jG6q1MyE8r3YzwAGY14njdrlJlByH2JLemi-4g_6815w3g8miSearchSessionGuid=485

недвижимость в Москве / продажа / продажа 5-комнатной квартиры в Москве / ЖК / торговля недвижимостью / метро Юго-Западная / проект Вернадского

Объект продан 28 мая 2026

Продается 5-комн. квартира, 169,5 м² в ЖК «Корона»

Москва, ЗАО, р.н. Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 92. На карте

Юго-Западная 16 мин. Тропарево 16 мин. Озерная 5 мин.

Сравнить | Показать



30 фото

Общая площадь: 169,5 м² | Площадь кухни: 20 м² | Этаж: 17 из 22

Под. построены: 2003

Ипотека

Эксперт от Циана

Цена за метр: 412 979 руб./м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 916 274-90-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявлений: Лариса Манджиева

Документы проверены

Равновесие

Готовые квартиры. Скидки до 24%. Ключи в день покупки

https://www.cian.ru/sale/flat/327263254/?context=4.YU7aqhhRqU.B3OKds5PKQB2GFJPEXFvz5-Zc8_ETkw-jG6q1MyE8r3YzwAGY14njdrlJlByH2JLemi-4g_6815w3g8miSearchSessionGuid=4896aaf03b2

Общая площадь: 169,5 м² | Площадь кухни: 20 м² | Этаж: 17 из 22

Под. построены: 2003

Предлагаем вашему вниманию уникальное предложение: пятикомнатная квартира с кухней-гостиной в ЖК бизнес-класса КОРОНА

Эта квартира - идеальный выбор для тех, кто ценит качество жилья и стремится к элегантному образу жизни.

Квартира идеально подойдет для семьи с детьми, родителей.

Уютная сауна добавляет атмосферности квартире.

Рядом с домом находятся учебные заведения, медицинские учреждения, парки для прогулок и отдыха, супермаркеты и магазины.

Живя здесь, вы всегда будете близко ко всему необходимому для комфортной и насыщенной жизни.

Также это оптимальный вариант для инвестиций в недвижимость: так как квартира находится в районе с развитой инфраструктурой и высоким спросом на аренду.

Не упустите уникальную возможность стать обладателем этой роскошной квартиры в историческом центре Москвы!

Звоните прямо сейчас, чтобы узнать больше информации и договориться о просмотре объекта.

Связаться

70 000 000 руб.

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 67 900 000 руб.

Ипотека

Эксперт от Циана

Цена за метр: 412 979 руб./м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 916 274-90-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявлений: Лариса Манджиева

Документы проверены

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.cian.ru/sale/flat/327263254/?context=4.YU7aqhhRqLI.B3OKds5PKQB12GFJPEXFvzi5-Zc8_ETkw-jG6q1MyE8r3YzwAGY14njredJlJByH2LjLemi--4g_68ISw3g&mlSearchSessionGuid=4896aaefd8b20c2.

Фотографии (30) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

5-комн. квартира, 169,5 м²

О квартире

Тип жилья
Общая площадь
Площадь кухни
Высота потолков
Санузел
Балкон/лоджия
Вид из окна
Ремонт
Перепланировка

Подписаться на дом

Вторичка
169,5 м²
20 м²
3 м
2 совмещенных
4 лоджии
На улицу и двор
Дизайнерский
Не было

О доме

Под застройку
Строительная серия
Количество лифтов
Тип перекрытий
Подъезды
Парковка
Отопление
Живучесть

Подписаться на дом

2003
Индивидуальный проект
3 пассажирских, 1 грузовой
Нет информации
6
Подземная
Центральное
Нет

70 000 000 Р

Следи за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 900 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за метр

412 979 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 916 274-90-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Лариса Манджиева

В сети



5-комн. кв. • 70 млн Р • 169,5 м²

Юго-Западная • 16 мин

Сегодня

Здравствуйте! Подскажите сколько спален в квартире?

11:10 ✓

Мебель входит в стоимость?

11:10 ✓

Добрый день ! 4 спальни и большая кухня гостиная.

11:20

Мебель по договоренности.

11:20

Лариса Манджиева

Не в сети 16 часов



5-комн. кв. • 70 млн Р • 169,5 м²

Юго-Западная • 16 мин

11:46

спасибо

12:11 ✓

Цена квартиры обозначена без учёта мебели. Предлагаю посмотреть квартиру в субботу и на месте проговорим какая мебель Вас интересует

16:23

Лариса Манджиева

Не в сети 20 минут



5-комн. кв. • 70 млн Р • 169,5 м²

Юго-Западная • 16 мин

Сегодня

Здравствуйте! Подскажите еще пожалуйста по поводу лоджии, сейчас общая площадь вместе с ней указана?

17:15 ✓

Добрый день Индира!

17:16

Площадь указана без балконов и лоджий

17:18

Источник: https://www.cian.ru/sale/flat/327263254/?context=4.YU7aqhhRqLI.B3OKds5PKQB12GFJPEXFvzi5-Zc8_ETkw-jG6q1MyE8r3YzwAGY14njredJlJByH2LjLemi--4g_68ISw3g&mlSearchSessionGuid=4896aaefd8b20c237dd747c0141d6bc0

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналог № 3

https://www.cian.ru/sale/flat/328910576/?context=3.ydDIC_VCZdg_ZsIBqVN5tdTEGcMKLcCVTBqcehKyr_aW4-RJ54WhKahtyCqhvMg7nJP0uBytEsOIlg3JtyvxeNr2c&mlSearchSessionGuid=97d733b9

Недвижимость в Москве · Продажа · Продажа 4-комнатной квартиры в Москве · ЗАО · Тропарево-Никулино · метро Юго-Западная · улица Полежаева

Общая площадь: 135,7 м² · 12 мин · 15 минут пешком до метро

Хорошая цена · С мебелью · Только на Циан · Проверено в Росреестре

Продается 4-комн. квартира, 135,7 м²

Москва, ЗАО, р.н. Тропарево-Никулино, ул. Полежаева, 3 на карте

Юго-Западная · 12 мин · Озерная · 19 мин · Тропарево · 5 мин

Сравнить · Видео · Планировка · Фото



Общая площадь
135,7 м²

Жилая площадь
65,4 м²

Площадь кухни
17,2 м²

69 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 66 900 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циан

Помощь в расчете и сделке

Цена за метр 508 475 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 916 552-65-16

+7 985 001-64-70

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

Агент без комиссии
ID 7413008

Документы проверены

https://www.cian.ru/sale/flat/328910576/?context=3.ydDIC_VCZdg_ZsIBqVN5tdTEGcMKLcCVTBqcehKyr_aW4-RJ54WhKahtyCqhvMg7nJP0uBytEsOIlg3JtyvxeNr2c&mlSearchSessionGuid=97d733b9

Этаж
22 из 25

Год постройки
2008

В свободной продаже видовая, 4-комнатная квартира в ЖК "Два адмирала", на 22 этаже, с 3-мя спальнями. Ремонт делали для себя, из высококачественных отделочных материалов. Были куплены и установлены европейская бытовая техника и оборудование, но в квартире никто не жил. Вся обстановка, техника, мебель, оборудование, осветительные приборы и декоративные элементы остаются новым собственникам.

Квартира состоит из: большой кухни (17,2 м²), объединенной с просторной гостиной (20,3 м²). Кухонный гарнитур Италия. Техника: холодильник Liebherr, морозильная камера Liebherr, варочная панель Neff, духовой шкаф Neff, встроенная кофемашинка Neff, вытяжка Best, посудомоечная машина Gorenje. Полы с подогревом. В гостиной расположен декоративный камин, создающий атмосферу уюта. На большом балконе, с панорамным остеклением организована зона отдыха с креслами и подушками. Высота потолков 2,7 м.

3 санузла, оборудованные как душевой кабиной, так и джакузи. Сантехника от немецкого производителя Hansegroh. Полы с подогревом.

2 гардеробные, оборудованные системами хранения.

Хозблок-постирочная со стиральной машиной фирмы Miele и системой хранения для бытовой химии.

3 спальни (16,2 м², 15,7 м², 13,2 м²), обставлены мебелью, сделанной на заказ. Система кондиционирования Daikin в 2024 году прошла техническое обслуживание.

Территория дома огорожена. В доме подземный parking, где можно купить или арендовать машиноместо.

Дом расположен в районе с оптимальной инфраструктурой. Во дворе расположены детские клубы, спортивная школа, детская площадка. В шаговой доступности сетевые магазины, аптеки, точки бытовых услуг. В районе действуют четыре фитнес-клуба. Бассейн. В пешей доступности поликлиники, почта, МФЦ. Недалеко от дома Тропаревский лесопарк, где оборудованы места для отдыха, прогулок и занятий спортом.

Транспортная доступность комфортная: дорога к метро Юго-Западная составляет 10 минут.

Один взрослый собственник, первый и единственный с момента возведения дома. Обременений нет. Вся юридическая история чистая и прозрачная. Показы по договоренности, на все вопросы более подробно отвечу по телефону.

69 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 66 900 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циан

Помощь в расчете и сделке

Цена за метр 508 475 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 916 552-65-16

+7 985 001-64-70

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

Агент без комиссии
ID 7413008

Документы проверены

ЖК «Сиреневый парк»

Распродана готовых квартир у метро от 4,4 км до Юго-Западной



П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.cian.ru/sale/flat/328910576/?context=3.ydDIC_VCZdg.Zs18qVNStdTEGjcmKLCVTBqcehKyr_aW4-RJ54WhKahtjyCqhvMg7r1JP0u6yltEsOl6g3JtLyxyxNr2c&mlSearchSessionGuid=97d733bf9c5507c5fdb366934678fc30

Фотографии (49) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

4-комн. квартира, 135,7 м²

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

69 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 66 930 000 ₽



Ипотека



Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой



Цена за метр 508 475 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 916 552-65-16

+7 985 001-64-70

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



Источник: https://www.cian.ru/sale/flat/328910576/?context=3.ydDIC_VCZdg.Zs18qVNStdTEGjcmKLCVTBqcehKyr_aW4-RJ54WhKahtjyCqhvMg7r1JP0u6yltEsOl6g3JtLyxyxNr2c&mlSearchSessionGuid=97d733bf9c5507c5fdb366934678fc30

Примечание: общая площадь квартиры указана без учета лоджии, рассчитано при помощи поэтажной площади.

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.cian.ru/sale/flat/327406605/?context=3.Woa3rib7gUc.ZF0YjVVzjJI-E6VoF3_XjyHKKnJg9RLRKlugwPXj6XpRvWCsN8O2RtpFjIUeL6yX_cwg4zv9QTe5DGh-sww&mlSearchSessionGuid=97d733bf9c550...

Фотографии (50) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

4-комн. квартира, 116,1 м²

О квартире	Подписаться на дом	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Вторичка	Под. застройка	2004
Общая площадь	116,1 м²	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	20 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	2 совмещенных	Подъезд	2
Балкон/лоджия	1 лоджия	Панденовая территория	Шлагбаум
Вид из окон	Во двор	Парковка	Подземная
Ремонт	Дизайнерский	Отопление	Автономная котельная
Продается с мебелью	Да	Аварийность	Нет

55 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Ипотечный калькулятор

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр

473 730 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

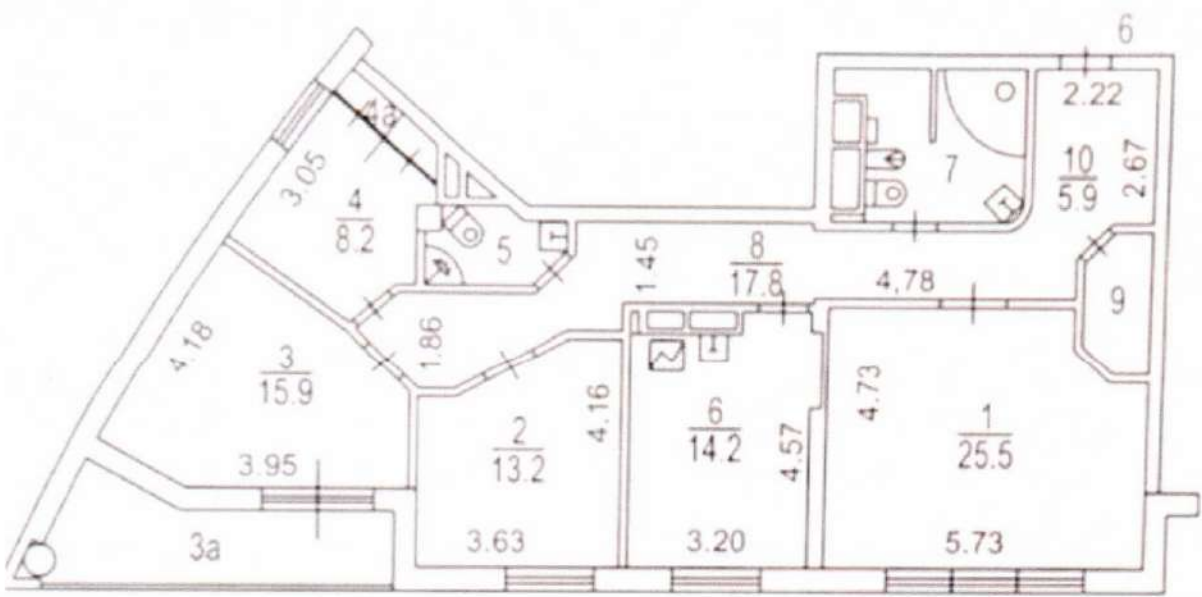
Ипотека

возможна

+7 923 071-20-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам



Источник: https://www.cian.ru/sale/flat/327406605/?context=3.Woa3rib7gUc.ZF0YjVVzjJI-E6VoF3_XjyHKKnJg9RLRKlugwPXj6XpRvWCsN8O2RtpFjIUeL6yX_cwg4zv9QTe5DGh-sww&mlSearchSessionGuid=97d733bf9c5507c5fdb366934678fc30

Примечание: общая площадь квартиры указана без учета лоджии, рассчитано при помощи поэтажной площади.

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналог № 5

https://www.cian.ru/sale/flat/326936555/?context=41_EkibolAe4.67by-wolh2HVQv_2s55FXb0l6C8mbRe3V_Cj16-txMBIMK3Cind_B_KWlBXgaXujlazV5bFsUK6h3VzmW3E8mIsearchSessionGuid

Недвижимость в Москве | Продажа | Продажа 4-комнатной квартиры в Москве | ЗАО | Троицкое-Никитино | Метро Юго-Западная | проспект Вернадского

Общая площадь: 168 м² | 298 просмотров | 4 за неделю

Хорошая цена

Продается 4-комн. квартира, 168 м²

Москва, ЗАО, о.н.Троицкое-Никитино, просп. Вернадского, 105н4, 1-й этаж

Юго-Западная 4 мин. | Проспект Вернадского 23 мин. | Проспект Вернадского 23

Сравнить | Поделиться | Показать



Общая площадь
168 м²

Жилая площадь
120 м²

Площадь кухни
20 м²

Этаж
9 из 33

Ввод в эксплуатацию
2007

История цены

24 мар 2026

16 фев 2026

79 900 000 ₽

79 900 000 ₽

79 999 900 ₽

Рыночная цена квартиры по оценке Циан

Узнать

Подобрать ипотеку

Рассчитать и получить решение

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и гарантия безопасной сделки

Цена за метр

475 595 ₽/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 923 072-71-88

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Агентство недвижимости
Виндиктов и Партнеры
Документы проверены

на сайте

13 лет

Объекты в работе

156

https://www.cian.ru/sale/flat/326936555/?context=41_EkibolAe4.67by-wolh2HVQv_2s55FXb0l6C8mbRe3V_Cj16-txMBIMK3Cind_B_KWlBXgaXujlazV5bFsUK6h3VzmW3E8mIsearchSessionGuid=93d74

Фотографии (12) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Продается просторная видовая 4х-комнатная квартира в ЖК бизнес-класса "Елена".

Преимущества квартиры:

- новый дизайнерский ремонт 2025 года
- дорогая комфортная мебель
- премиальная бытовая техника
- панорамные окна

Планировка квартиры:

- просторная кухня
- четыре комнаты, в большой спальне оборудована рабочая зона
- два больших санузла с ванной и душем
- вместительная гардеробная
- просторный холл

Ремонт и оснащение:

- новый дизайнерский ремонт 2025 года
- качественные отделочные материалы
- дубовая паркетная доска, керамогранит
- дизайнерский свет, разные сценарии освещения
- современная кухня оснащена техникой Bosch, Electrolux, Kuppersberg
- европейская сантехника
- в спальнях кровати с ортопедическими матрасами
- установлены кондиционеры
- много мест хранения

Преимущества ЖК "Елена":

- монолитный дом бизнес-класса
- закрытая территория
- круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- подземная парковка
- красивые входные зоны
- детские площадки во дворе

4-комн. квартира, 168 м²

79 900 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 77 503 000 ₽

Подобрать ипотеку

Рассчитать и получить решение

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и гарантия безопасной сделки

Цена за метр

475 595 ₽/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 923 072-71-88

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Агентство недвижимости
Виндиктов и Партнеры
Документы проверены

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://www.cian.ru/sale/flat/326936555/?context=4_l_EkibolAe4.67by-wxih2HVQy_2s55FXb0i6C8mbRe3V_CJ16-txMBiMK3Cxd_B_KWiBXgeXujlazY5bFsUK6h3VzmW3E&mlSearchSessionGuid=93d740087e0420c00c4f16b1a1d6997c

Фотографии (12)

Описание

Расположение

Показать объявления

4-комн. квартира, 168 м²

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья

Вторичка

Год постройки

2007

Общая площадь

168 м²

Строительная серия

Индивидуальный проект

Жилая площадь

120 м²

Количество лифтов

2 пассажирских, 1 грузовой

Площадь кухни

20 м²

Тип перекрытий

Железобетонные

Санузлы

2 совмещенных

Подъезды

4

Балконы/лоджии

1 лоджия

Отопление

Центральное

Вид из окон

Во двор

Аварийность

Нет

Ремонт

Дизайнерский

79 900 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 77 500 000 Р

Подобрать ипотеку

Расчитать и получить решение

Эксперт от Циана

Получить консультацию и гарантию безопасной сделки

Цена за метр

475 595 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 923 072-71-88

Источник: https://www.cian.ru/sale/flat/326936555/?context=4_l_EkibolAe4.67by-wxih2HVQy_2s55FXb0i6C8mbRe3V_CJ16-txMBiMK3Cxd_B_KWiBXgeXujlazY5bFsUK6h3VzmW3E&mlSearchSessionGuid=93d740087e0420c00c4f16b1a1d6997c

Примечание: общая площадь квартиры указана без учета лоджии, уточнено посредством телефонных переговоров с представителем собственника.

Копии справочников, используемых в расчетах

- *Корректировка на торг*

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 548. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 493, 503

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://statr.ru/statistika-rynka/na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025-g

Ассоциация
Статриелт
независимая оценка недвижимости

Пазарное предложение Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для рынка Оформление ГИС Оценка рынка и ремонт Анализ рынка Квартиры на торгах Статьи и публикации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Объекты: Квартиры на торгах опубликовано: 13.04.2026 г.

Кoeffициенты периода 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 нормальной скоростью реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то это квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в статистике рекламных объявлений сайта порядка 30% предложений из числа завышенных (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала statr.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.	0.94	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.93	0.96	0.95	0.96	0.95	0.94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0.88	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0.85	0.97	0.92	0.93	0.92	0.90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.94	0.97	0.96	0.96	0.96	0.95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0.92	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
7	Гаражное место, машино-место	0.93	0.98	0.96	0.96	0.96	0.95

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - износильные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии;

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет включение местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидации.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- Дистанция: город Москва в пределах МКАД, Ленинград и пригороды: Москва, 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 из прилегающих территорий.

Источник: <https://www.statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3826-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2025-g>

- **Корректировка на удаленность от станций метрополитена**

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

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

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025, Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 187

- Корректировка на общую площадь

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Сформировать план Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компания на рынке Отзывы и предложения

на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.
Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:
$$C=b^a \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.
S – общая площадь квартиры, кв.м.
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.
n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0.739$) выявило коэффициент торможения n = -0.12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:
$$K_s = (S_0/S_a)^n \cdot 0.12$$

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

- Корректировка на наличие балкона или лоджии

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 307. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0.95	0.92	0.99

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2025, стр. 347

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Корректировка на состояние внутренней отделки

СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиСформировать планЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпания на рынкеОтзывы и предложения

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - на 01.04.2026 года

Источники: [Корректировка квартир \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" 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 состоянием отделки квартиры.
Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,92	1,00	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным и износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,83	0,91	0,87
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,70	0,86	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,79	0,74

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4099-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

Корректировка на вид из окон

СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля оценкиСформировать планЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпания на рынкеОтзывы и предложения

на Вид из окон квартиры - на 01.04.2026 года

Источники: [Корректировка квартир \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)

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

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

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры"
2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношении соответствующих коэффициентов п.3 и п.2.
3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4088-na-vid-iz-okon-kvartiry-na-01-04-2026-goda>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

• Корректировка на наличие мебели и техники

← <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4076-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-04-2026-goda>

Ассоциация
рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммунальные услуги Отзывы и предложения

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировка квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировка 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4076-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-04-2026-goda>

• Сроки экспозиции

← <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4100-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2026-goda>

Ассоциация
рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммунальные услуги Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировка квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)

типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи¹ - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв. м	1	7	4	3	4	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	2	9	6	4	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	3	10	6	6	6	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4100-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2026-goda>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение потенциального валового дохода (ПВД) от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:
- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;

- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть чистым операционным доходом (ЧОД). Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ - долевое изменение стоимости;

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R_0) включает ставку отдачи на капитал (R_e) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$ - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ - долевое изменение стоимости;

FV - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1 + R)^n - 1}$$

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R - ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \rightarrow \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \rightarrow 0$), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямой линейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на оставшийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$H_{вк} = 100\% / n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1},$$

где

R_f - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1},$$

где R_e - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (R_e) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_0 = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{Gk+1}},$$

где

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, %;

$SFF(n-k; R_e)$ - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1} - коэффициент коррекции дохода $(k+1)$ года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)},$$

где C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$ - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$ - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, 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: 4
12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71274829			
Кадастровый номер:			
77:07:0014010:2923			
Номер кадастрового квартала:			
77:07:0014010			
Дата присвоения кадастрового номера:			
27.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Инвентарный номер 512 27.09.2003 ГУП МосгортГИ; Условный номер 77-77-20/071/2006-6			
Адрес:			
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, проспект Вернадского, дом 92, квартира 512			
Площадь:			
136.5			
Назначение:			
Жилое			
Наименование:			
Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Этаж № 9			
Вид жилого помещения:			
Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:			
49711442.24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
77:07:0014010:1015			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:			
дата завершения кадастровых работ: 27.09.2003			



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

99

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71274829			
Кадастровый номер: 77:07:0014010:2923			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	ГОВОРКОВ ДМИТРИЙ ОЛЕГОВИЧ		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 69EB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

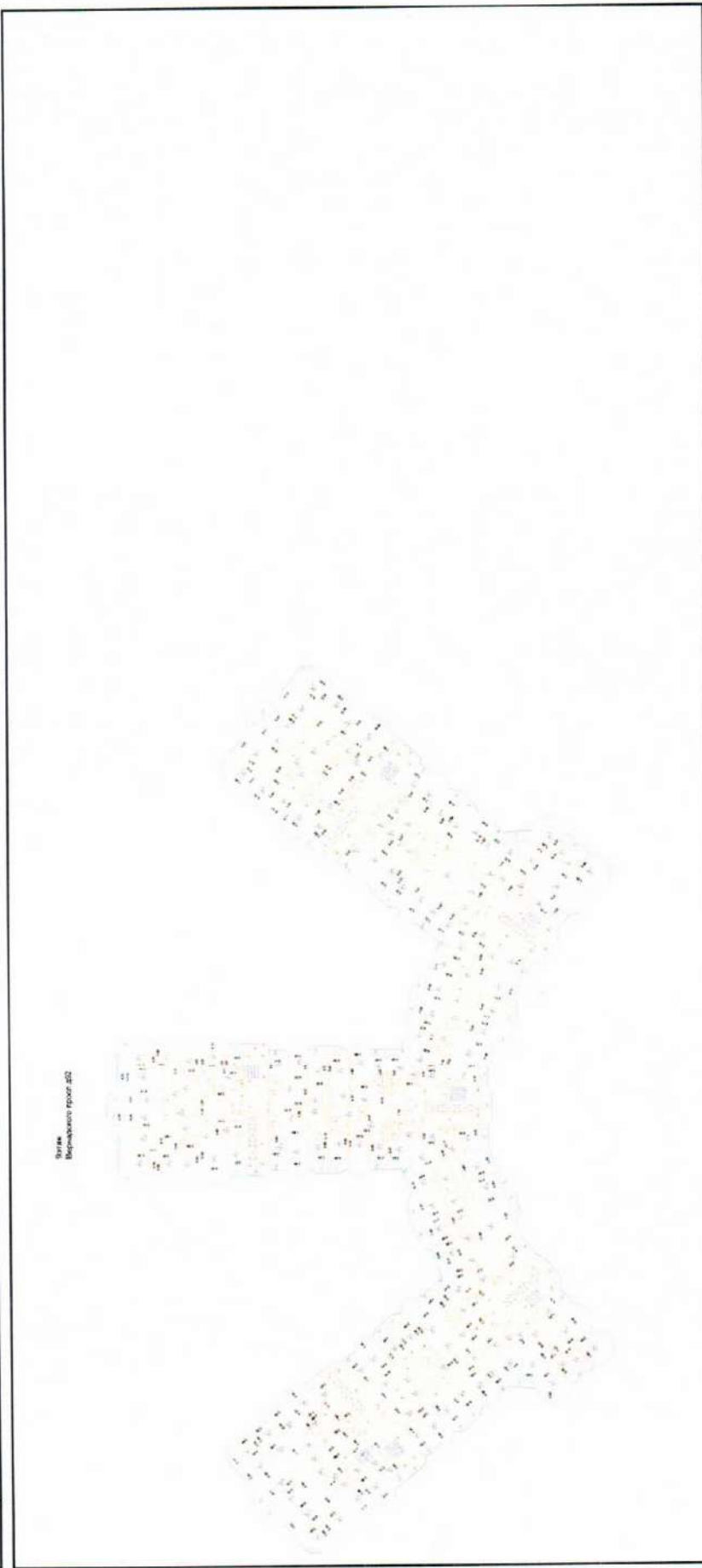
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71274829		
Кадастровый номер:		77:07:0014010:2923

	Правообладатель (правообладатели); Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Закрытое акционерное общество Небанковская кредитная организация "Аграркредит" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права;	2.1	Собственность 77-07:0014010:2923-77/072/2023-34 21.04.2023 15:01:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве;		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования;		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		принято заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права
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	Проприетаризация 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;		Представлены документы на государственную регистрацию; Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись; Право: Реестровая запись

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576AC8C8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71274829			
Кадастровый номер: 77:07:0014010:2923			
Номер этажа (этажей): 9			



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 04B054B7401CB38D2B376AC5C8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО
ПЕЧАТЮ

103 стр.

Операционный директор
НАО «Евроэксперт»

Шлапакова А.С.



КОПИЯ ВЕРНА

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
стр. с 99 по 103

(Должность)

(Наименование компании)

(Подпись)

Ф.И.О.



НАО «Евроэксперт»
121170, г.Москва,
ул.Неверовского, д.10, стр.3А

+7 495 983 09 59
info@euroexpert.ru



euroexpert.ru