



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новопесчаная улица, 9

495 775-2818 info@dpo.ru www.dpo.ru

27 лет



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01/019/2601/09-5 от 17.06.2026 г.

по определению рыночной и ликвидационной

стоимости объекта экспертизы:

нежилого помещения, общей площадью 33,6 кв.м.,

местоположение: город Москва,

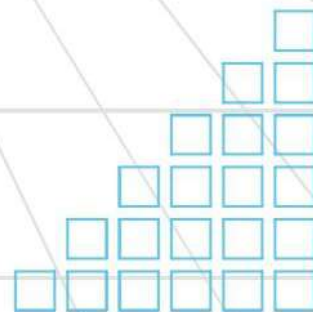
вн.тер.г. муниципальный округ Головинский,

улица Михалковская, дом 46, корпус 3, помещение 403,

кадастровый номер: 77:09:0001026:9218



Москва 2026



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 01/019/2601/09-5

Время проведения экспертизы: с 16.06.2026 г. по 17.06.2026 г.

Эксперт, участвовавший в проведении экспертизы:

Волкова Светлана Александровна, имеющая Диплом ПП № 717305 от 25.04.2005 г., выдан ГОУ ВПО «Тульский Государственный Университет», о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 042793-1 от 09.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 09.08.2024 г. №365, срок действия до 09.08.2027 г., стаж работы в области оценочной деятельности с 2005 года по настоящее время.

Вывод по поставленным вопросам:

Рыночная стоимость объекта экспертизы – нежилого помещения, общей площадью 33,6 кв.м., местоположение: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403, кадастровый номер: 77:09:0001026:9218 на дату 16.06.2026 г. составляет, с учетом НДС:

11 733 000 (Одиннадцать миллионов семьсот тридцать три тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость объекта экспертизы – нежилого помещения, общей площадью 33,6 кв.м., местоположение: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403, кадастровый номер: 77:09:0001026:9218 на дату 16.06.2026 г. составляет, с учетом НДС:

8 258 000 (Восемь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч) рублей.

Генеральный директор



Попков Алексей Владимирович



Эксперт



Волкова Светлана Александровна

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	7
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ	7
3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ.....	7
3.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ В РАМКАХ РАЙОНА И ГОРОДА.....	9
РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ	10
4.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	10
4.2 ВЫБОР МЕТОДА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	10
4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	11
4.4 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ.....	20
4.5 ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ	23
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	24
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	25
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	32

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Положение	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект экспертизы (далее Объект экспертизы)	Недвижимое имущество – нежилое помещение, общей площадью 33,6 кв.м., местоположение: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403, кадастровый номер: 77:09:0001026:9218
Основание для проведения экспертизы:	Дополнительное соглашение № 9 от 16.06.2026 г. к Договору № 01/019/2601 на проведение оценки/экспертизы от 30.01.2026 г., заключенное между ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» и АО ЮниКредит Банк
Сведения об исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»), почтовый адрес: 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9, ОГРН: 1027739644800.
Сведения об эксперте	Волкова Светлана Александровна Диплом ПП № 717305 от 25.04.2005 г., выдан ГОУ ВПО «Тульский Государственный Университет», профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 042793-1 от 09.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 09.08.2024 г. №365, срок действия до 09.08.2027 г. Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», зарегистрирована в Едином реестре организации оценщиков под №993 от 30.09.2011 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис страхования гражданской ответственности № 894/2025/СП134/765 от 19.08.2025 г., лимит ответственности 30 000 000 руб., период страхования с 20.09.2025 г. по 19.09.2026 г. Стаж работы с 2005 года по настоящее время.
Имущественные права на Объект экспертизы	Право собственности
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве объекта нежилого фонда (апартаментов)
Вариант использования Объекта экспертизы, признанный экспертами (далее Экспертами) наиболее эффективным	Текущее использование в качестве объекта нежилого фонда (апартаментов)
Сегмент рынка, к которому относится Объект экспертизы	Вторичный рынок объектов апартаментов
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Ограничения (обременения) оцениваемых прав собственности не учитываются
Заказчик экспертизы	АО ЮниКредит Банк
Цель экспертизы, предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта экспертизы (без осмотра), для отражения справедливой стоимости в бухгалтерском учете и для принятия управленческих решений по совершению гражданско-правовых сделок

Положение	Значение
При проведении экспертизы Заказчиком перед Экспертами поставлены следующие вопросы	Какова рыночная стоимости объекта экспертизы: недвижимого имущества – нежилого помещения, общей площадью 33,6 кв.м., местоположение: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403, кадастровый номер: 77:09:0001026:9218 на дату 16.06.2026 г.?
Допущения и ограничения, на которых основывалась экспертиза	Представлены в соответствующем разделе задания на экспертизу

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Положение	Значение
Объект экспертизы	Недвижимое имущество – нежилое помещение, общей площадью 33,6 кв.м., местоположение: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403, кадастровый номер: 77:09:0001026:9218
Имущественные права на Объект экспертизы	Право собственности
Цель экспертизы	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта экспертизы (без осмотра), для отражения справедливой стоимости в бухгалтерском учете и для принятия управленческих решений по совершению гражданско-правовых сделок
Предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	Для установления обусловленной договором стоимости
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Дата осмотра объекта экспертизы	Без осмотра – условия проведения экспертизы
Дата проведения экспертизы	16.06.2026 г.
Сроки проведения экспертизы	С 16.06.2026 по 17.06.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться экспертиза	• Заключение о стоимости, содержащееся в заключении, относится к Объекту экспертизы в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным. • В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат. • Рыночная стоимость определяется исходя из срока экспозиции объекта 6 месяцев. • Ликвидационная стоимость определяется исходя из срока экспозиции объекта – 3 месяца. • Условия реализации – не определены.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

3.1 Перечень использованных при проведении экспертизы данных

При проведении экспертизы Эксперт использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 1. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Дата
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-8541774	26.01.2026 г.
2	Технический план	24.12.2020 г.

3.2 Количественные и качественные характеристики объекта экспертизы

Описание количественных и качественных характеристик Объекта экспертизы, составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, и общедоступной информации по объекту экспертизы из сети «Интернет»:

Таблица 2. Описание Объекта экспертизы по состоянию на дату проведения экспертизы¹

Описание жилого дома	
Наименование объекта	Апарт-комплекс «Парк-Плаза»
Памятник архитектуры	Нет
Тип	Отдельно стоящее здание
Серия	-
Адрес	г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403
Округ г. Москвы, район	САО, район Головинский
Ближайшая станция метро, удаленность в мин.	МЦК, Коптево, 4 мин. пеш.
Окружающая застройка	Многоэтажные жилые дома
Год постройки	2020
Количество этажей	5
Лифт	Есть
Система безопасности	Домофон
Наличие и тип парковки	Стихийная на придомовой территории
Наличие/отсутствие встроенных пристроенных помещений нежилого назначения	нет
Фундамент	ж/б
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	ж/б плиты
Физическое состояние	Хорошее
Износ на основании технической документации	Нет данных
Состояние дома, в котором находится объект	Дом находится в хорошем состоянии
Сведения о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Здание в планах по сносу, в планах по реконструкции и капитальному ремонту не стоит
Инженерные сети и коммуникации	Все коммуникации от городских сетей
Текущее использование	По назначению, размещение апартаментов
Описание апартаментов	
Тип объекта	Нежилое помещение (апартаменты)
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению (в качестве апартаментов)
Местоположение	г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403
Этаж расположения	4

¹ Таблица составлена на основе документов, предоставленных Заказчиком.

Кадастровый (или условный) номер	77:09:0001026:9218
Кадастровая стоимость, руб.	нет данных
Общая площадь, кв. м	33,6
Площадь жилая, кв. м	нет данных
Площадь кухни, кв. м	нет данных
Высота потолков, м	3,08
Наличие балкона/лоджии	нет
Тип санузла	Совмещенный
Тип комнат	Изолированные

Описание внутренней отделки

Отделка помещения	Без осмотра - условия проведения экспертизы
Выводы по состоянию объекта (по договору экспертизы)	Требуется косметический ремонт с элементами капитального

Внутреннее инженерное оборудование

Инженерные коммуникации	Все коммуникации от городских сетей
-------------------------	-------------------------------------

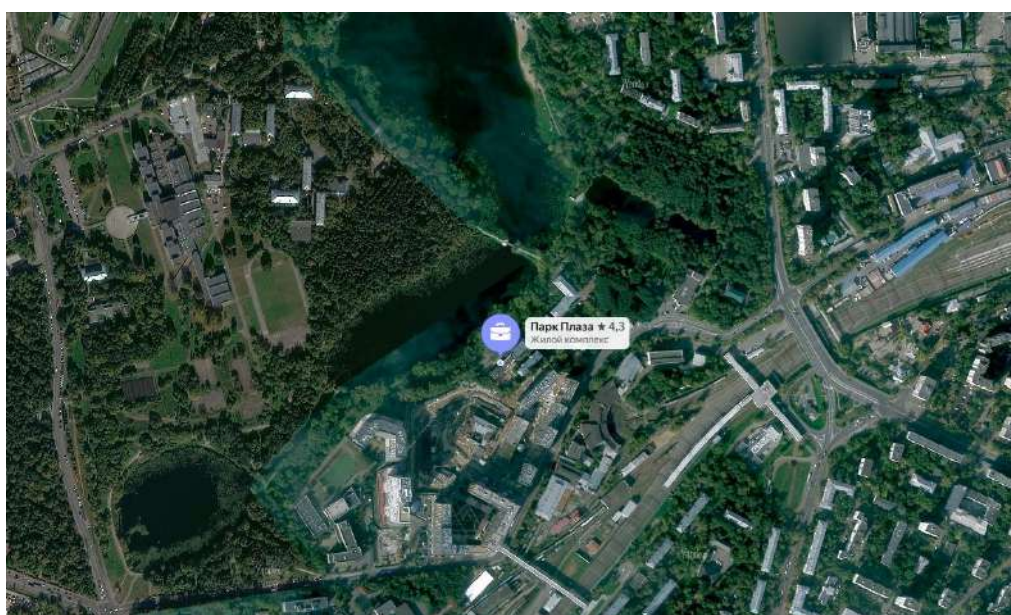
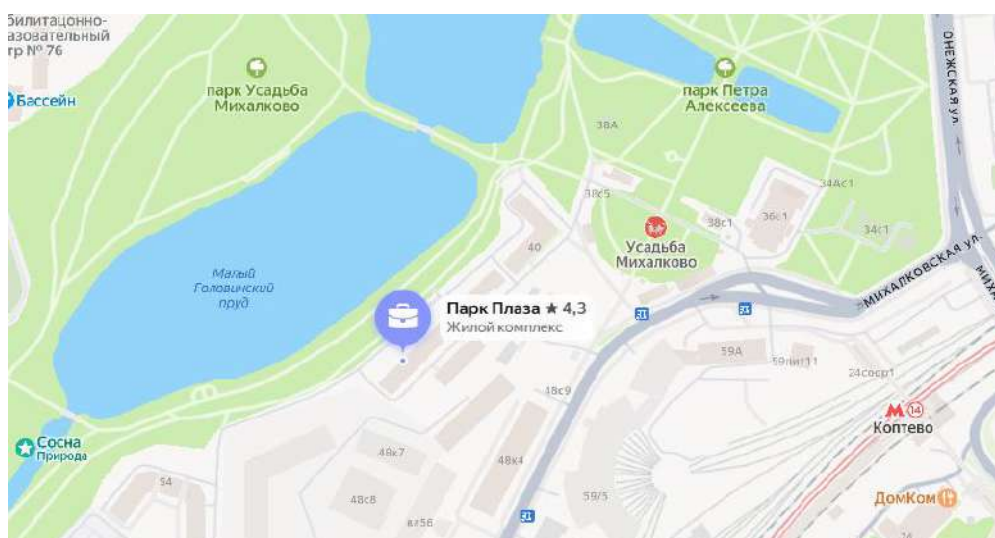
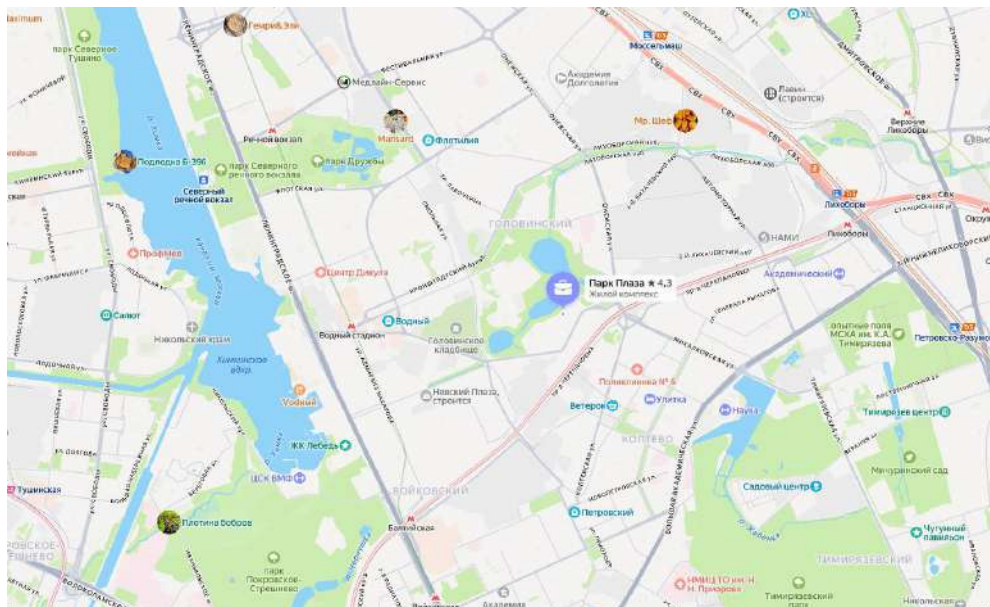
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ



Юридический статус, согласно представленной документации

Вид права/собственник	Собственность
Обременения	Ограничения (обременения) оцениваемых прав собственности не учитываются
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве апартаментов

3.3 Местоположение Объекта экспертизы в рамках района и города



РАЗДЕЛ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

4.1 Последовательность определения стоимости Объекта экспертизы

- заключение договора на производство экспертизы;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования;
- применение подходов к оценке объекта экспертизы, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов;
- определение итоговой величины стоимости объекта экспертизы;
- составление заключения эксперта.

4.2 Выбор метода исследования

Исследования проводились путем применения расчетных методов сравнительного подхода в оценке, позволяющего установить обоснованность итоговых результатов оценки применительно к задачам настоящей экспертизы. Ввиду того, что настоящее экспертное заключение не является «Отчетом об оценке» в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, в рамках настоящего экспертного заключения не учитываются формальные требования, предъявляемые Законом и Стандартами к отчету об оценке. Тем не менее, при производстве расчетов, экспертом применялись общепринятые методические и расчетные приемы, отчасти регламентированные законодательством об оценочной деятельности. Для ответа на поставленные вопросы был произведен анализ представленных заказчиком документов и рыночной ситуации на текущую дату. Далее по тексту представлен расчет стоимости объекта по поставленным на экспертизу вопросам, с необходимыми пояснениями и ссылками.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта экспертизы путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, а также информации о совершенных сделках с объектом оценки. В настоящем Экспертном заключении в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж. Этот метод расценен как более достоверный в связи с тем, что в его основе лежит информация о сделках (предполагаемых сделках) с учетом анализа наиболее эффективного использования объекта экспертизы и аналогов. В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом экспертизы сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Выбор метода обусловлен объемом доступной информации.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта экспертизы. В настоящем Экспертном заключении в рамках доходного подхода расчеты не проводятся, так как цель приобретения апартаментов как проживание, так и сдача в аренду. Несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды апартаментов, он продолжает в основном оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и операционных расходов по объектам-аналогам, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта экспертизы, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта экспертизы с учетом износа и устареваний. В настоящем Экспертном заключении расчет стоимости объекта экспертизы по затратному подходу нецелесообразно, поскольку не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи жилья. Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилого дома, а также выделение земельной доли, приходящейся на оцениваемый объект, приведет к большой погрешности при вычислениях. Реализация методов затратного подхода требует большого количества допущений, которые обязательно скажутся на корректности результатов оценки.

4.3 Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам не обнаружена информация о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании анализа данных печатных изданий и сайтов информационной сети Internet. Принт-скрины интернет-страниц с объявлениями приведены в приложении к заключению.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта экспертизы, указанной в технической документации и правоустанавливающих документах.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования сделки, условия сделки, дата продажи, местоположение, качественные и количественные характеристики апартаментов, ее физическое состояние и другие.

Рыночная стоимость апартаментов рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где: V – рыночная стоимость оцениваемых апартаментов;

S – общая площадь апартаментов (м²);

P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м² общей площади сопоставимых объектов.

Величина поправок (корректировок) определялась оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одного параметра, который оценщик пытается оценить с тем, чтобы внести правильную поправку. Корректировки вносятся из сведений сегмента жилой недвижимости (квартир), поскольку данный сегмент является в наибольшей степени сопоставимым по ряду параметров с рынком апартаментов.

В расчетном случае использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой (повышающей) или минусовой (понижающей)). В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на различие передаваемых прав. Корректировка не вводилась, все отобранные объекты-аналоги предполагают передачу прав собственности и, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом экспертизы.

Корректировка на условия финансирования. Для объекта экспертизы и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому введение данной поправки не требуется.

Разница между ценой предложения и стоимостью продажи. Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г.:



Подать объявление Мои объявления Базы недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Увеличение на рынке Отзывы и рекомендации

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

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 18.04.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависнет" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайта порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, 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	0,89	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	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

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" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - новые, для "вторички" - в хороших условиях содержания;

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на итоговую стоимость, скидки на торг, сроки ликвидности.

По состоянию на момент исследования на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):

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

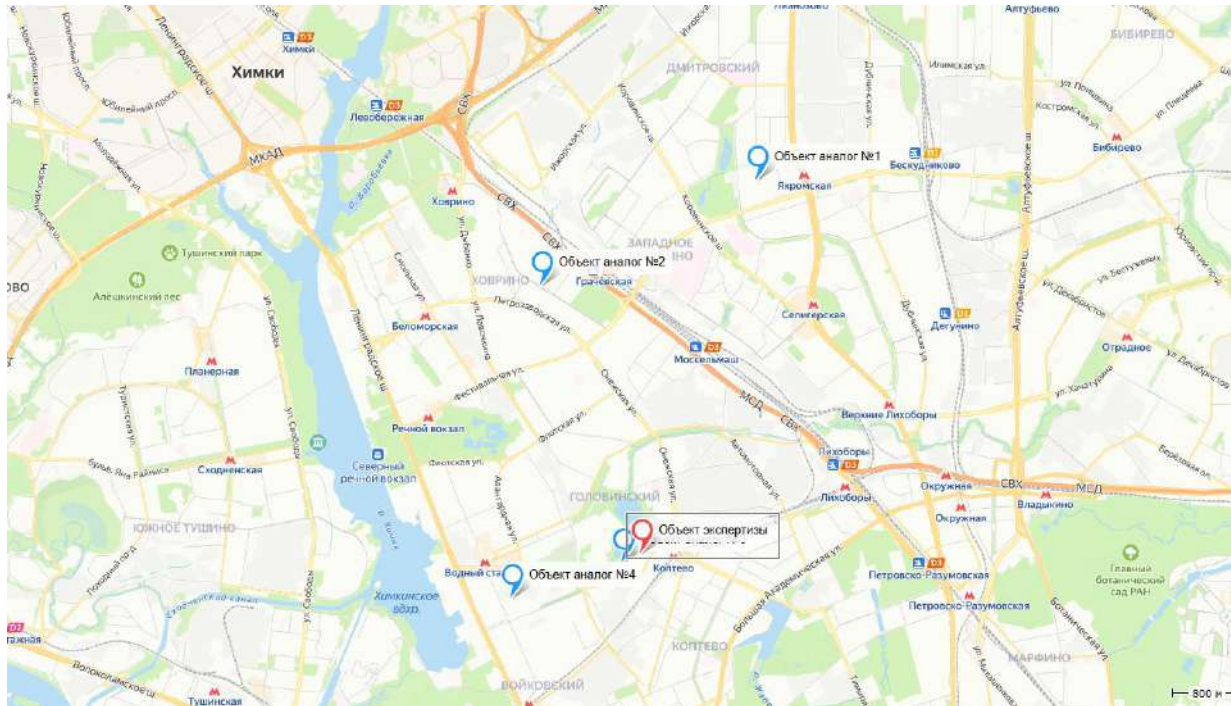
- Б-группа: областные, республиканские и краевые город-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Объект исследования относится к объектам категории из группы А, корректировка на торг принята на уровне (-4%).

Дата продажи/предложения. Данная поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Корректировка на дату продажи не вводится т.к. все объекты – аналоги предложены к продаже на дату экспертизы.

Местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Объект экспертизы расположен в CAO г. Москвы, района Головинский, аналоги также расположены в CAO г. Москвы, но при этом в различных районах округа.



Корректировка по данному критерию была внесена на основании разницы в средней стоимости квартир за 1 кв.м., согласно сведениям рейтинга <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>:

Рейтинг районов и метро Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м. (www.irm.ru)					
Это средняя цена квадратного метра жилья по районам. Подробнее					
№	изм	районы	метро	Мая 26	Апр 26
38	+2	Головинский	Водный стадион	309 104	+1.7%
44	-2	Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	301 350	+0.3%
48	-1	Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	293 198	0.0%
57	-2	Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Лианозово, Селигерская, Физтех, Яхромская	278 236	+1.7%

Расчет корректировки на местоположение:

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107Б	г. Москва, ул. Клинская, д.8, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д. 54	г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.6Б, корп.2
Округ г. Москвы, район	CAO, район Головинский	CAO, район Дмитровский	CAO, район Ховрино	CAO, район Головинский	CAO, район Войковский
Стоимость 1 кв.м жилой недвижимости, руб.	309 104	278 236	293 198	309 104	301 350
Корректировка, %		11%	5%	0%	3%

Удаленность от станции метро. Объект экспертизы и объекты аналоги расположены от станций метро на различном отдалении, в связи с чем необходимо внесение корректировки. Корректировка вносилась на основании сведений компании Статриелт (<https://statielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г.:

на Транспортную доступность квартир - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станция метро, остановок общественного транспорта) к расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузла, лоджии/балкона), отличающихся транспортной доступностью.

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Расход с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	0,95

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	МЦК, Коптево, 4 мин. пеш.	ст.м. Яхромская, 7 мин. пеш.	ст.м. Ховрино, 16 мин. пеш.	МЦК, Коптево, 7 мин. пеш.	ст.м. Водный стадион, 6 мин. пеш.
Корректировка, %		2%	2%	2%	2%

Материал стен дома. Конструктив дома является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей апартаментов. Объект экспертизы и объекты аналоги немного отличаются по данному параметру, поскольку возведены из различных материалов. Корректировка вносилась на основании сведений компании Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г.:

на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балкон, перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,90	0,95	0,92
Деревянные, "газосильные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,54	0,63	0,58

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Материал стен	кирпичные	монолитно-кирпичные	кирпичные	монолитно-кирпичные	монолитные
Корректировка, %		-2%	0%	-2%	-3%

Этаж расположения. Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г.:

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и т.д.)

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее знач
на средних этажах:				
1	с 2 ^{го} до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (включая верхнего)***	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднеквотные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,6%	12,6%	9,1%

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	4/5	9/10	4/4	10/10	6/6
Корректировка, %		0%	2%	2%	2%

Площадь апартаментов. Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса. Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г. При расчете корректировки значение коэффициента торможения принималось равным (-0,12).

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для сделок Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Отзывы и предложения

на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Se - общая площадь оцениваемой квартиры, кв.м.

Se - общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, кв.м.

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

$C = b^x \cdot S^a$

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.

a - 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 аналога 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 $a = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

Характеристика параметра (соотношение Se/Se)	Корректировка к цене аналога (Ka) *	
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,12}$

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, м²	33,6	30,0	25,5	47,1	31,8
Корректировка, %		-1,35%	-3,26%	4,14%	-0,66%

Площадь кухни. Эксперт не располагает сведениями о данном параметре по ряду объектов, в связи с чем корректировка не вносится.

Наличие мебели. Стоимость объекта экспертизы определяется без мебели, объекты-аналоги продаются с мебелью, что требует внесения корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г. К расчетам принималось минимальное значение из представленного интервала, учитывая состояние мебели и техники аналогов.



Платить объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммунальные услуги Статьи 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 на предложения аналогичные 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), отличающиеся 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 единичного (массового) производства на старше 5 лет, находящаяся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и качественную мебель предпочитают продавать 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	1,95	1,04

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Наличие мебели	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %		-2%	-2%	0%	-2%

Состояние отделки (уровень отделки). Объекты аналоги №1, №2 и №4 отличаются от объекта экспертизы, поскольку находятся в состоянии с выполненной отделкой. Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт (<https://statrielt.ru/>) статистики рынка на 01.04.2026 г.

Для уровня «улучшенной отделки» величина корректировки принята на уровне нижней границы, поскольку объект находится в состоянии эксплуатации.



Платить объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Коммунальные услуги Статьи и предложения

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Покраска потолков и стен высококачественными водоэмульсионными, латексными или декорированной штукатуркой, или природными камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительная и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Покраска потолков и стен - ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ПВХ (могут быть с встроенными светодиодными) или натяжные. Полы - из ламината, качественного ламината, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительная и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - ламинат, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,75	0,86	0,82

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон средний размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Показатель	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Улучшенная отделка	Простая отделка	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Простая отделка
Корректировка, %		-20%	-18%	0%	-18%

Расчет стоимости объекта экспертизы приведен ниже.

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости Объекта экспертизы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107Б	г. Москва, ул. Клинская, д.8, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д. 54	г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.6Б, корп.2
Округ г. Москвы, район	САО, район Головинский	САО, район Дмитровский	САО, район Ховрино	САО, район Головинский	САО, район Войковский
Ближайшая станция метро, удаленность в мин.	МЦК, Коптево, 4 мин. пеш.	ст.м. Яхромская, 7 мин. пеш.	ст.м. Ховрино, 16 мин. пеш.	МЦК, Коптево, 7 мин. пеш.	ст.м. Водный стадион, 6 мин. пеш.
Этаж/этажность дома (секции)	4/5	9/10	4/4	10/10	6/6
Материал стен	кирпичные	монолитно-кирпичные	кирпичные	монолитно-кирпичные	монолитные
Тип объекта	Нежилое помещение (апартаменты)	Нежилое помещение (апартаменты)	Нежилое помещение (апартаменты)	Нежилое помещение (апартаменты)	Нежилое помещение (апартаменты)
Общая площадь, м ²	33,6	30,0	25,5	47,1	31,8
Площадь кухни, кв. м	н.д.	н.д.	н.д.	17,6	н.д.
Наличие мебели	нет	есть	есть	нет	есть
Балкон, лоджия	нет	нет	нет	нет	нет
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Состояние апартаментов (отделка)	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Улучшенная отделка	Простая отделка	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Простая отделка
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата экспертизы	16.06.2026 г.	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы
Стоимость апартаментов с учетом НДС, руб.		12 500 000	10 010 010	16 485 000	14 990 000
Стоимость руб./м ²		416 667	392 549	350 000	471 384
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_30_m_910_et._7892713411	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_255_m_44_et._7950524108	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_apartamenty_471_m_1010_et._4577537912	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_318_m_66_et._8147038239
Контактный телефон		+7 981 333-19-96	+7 934 555-99-60	н.д.	+7 980 255-24-29
Торг	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на торг, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		400 000	376 847	336 000	452 528
Дата предложения	16.06.2026 г.	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы	Актуально на дату экспертизы
Корректировка дату предложения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		400 000	376 847	336 000	452 528
Местоположение	г. Москва, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3, пом. 403	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107Б	г. Москва, ул. Клинская, д.8, стр.1	г. Москва, ул. Михалковская, д. 54	г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.6Б, корп.2
Округ г. Москвы, район	САО, район Головинский	САО, район Дмитровский	САО, район Ховрино	САО, район Головинский	САО, район Войковский

Корректировка на местоположения, %		11%	5%	0%	3%
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		444 377	397 291	336 000	464 172
Ближайшая станция метро, удаленность в мин.	МЦК, Коптево, 4 мин. пеш.	ст.м. Яхромская, 7 мин. пеш.	ст.м. Ховрино, 16 мин. пеш.	МЦК, Коптево, 7 мин. пеш.	ст.м. Водный стадион, 6 мин. пеш.
Корректировка на удаленность от станции метро, %		2%	2%	2%	2%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		453 732	405 655	343 074	473 944
Материал стен	кирпичные	монолитно-кирпичные	кирпичные	монолитно-кирпичные	монолитные
Корректировка на материал стен, %		-2%	0%	-2%	-3%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		444 835	405 655	336 347	460 140
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип комнат, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		444 835	405 655	336 347	460 140
Этаж расположения	4/5	9/10	4/4	10/10	6/6
Корректировка на этаж, %		0%	2%	2%	2%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		444 835	413 934	343 211	469 531
Общая площадь, м2	33,6	30,0	25,5	47,1	31,8
Корректировка на общую площадь, %		-1,35%	-3,26%	4,14%	-0,66%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		438 827	400 456	357 407	466 439
Площадь кухни, кв. м	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.
Корректировка на площадь кухни, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		438 827	400 456	357 407	466 439
Наличие мебели	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка на наличие мебели, %		-2%	-2%	0%	-2%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		430 222	392 604	357 407	457 293
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		430 222	392 604	357 407	457 293
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые
Корректировка на видовые характеристики		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		430 222	392 604	357 407	457 293
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Улучшенная отделка	Простая отделка	Требуется косметический ремонт с элементами капитального	Простая отделка
Корректировка на уровень отделки, руб.		-20%	-18%	0%	-18%

Скорректированная цена, руб. / кв. м		342 507	321 936	357 407	374 980
Среднеквадратическое отклонение	5,58%				
Средневзвешенная стоимость объекта экспертизы, руб./кв. м.	349 207				
Средневзвешенная стоимость объекта экспертизы с учетом НДС, округленно, руб.	11 733 000				

Для определения степени однородности полученного ряда данных, после применения корректировок, используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной, если значение коэффициента вариации составляет не более 10%. Рассчитанное значение коэффициента вариации составляет 5,58%, что позволяет с достаточной долей вероятности утверждать, что результат расчетов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

* Вся информация об объектах-аналогах получена в ходе телефонных переговоров с продавцами и из открытых источников.

4.4 Расчет ликвидационной стоимости объекта экспертизы

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества должна быть меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки объекта экспертизы, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта. Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t \times m}},$$

где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта экспертизы, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_M – рыночная стоимость объекта экспертизы;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта экспертизы;

t – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

K_3 – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта экспертизы.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (V_M).

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта экспертизы (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

Для определения разумно долгого периода экспозиции были опрошены профессиональные участники рынка недвижимости, работающих в данном регионе и сегменте рынка. По данным профессиональных участников типичный срок экспозиции для жилых домов, сопоставимых с оцениваемым объектом, составляет в среднем 12 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f). Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f). В данном экспертном заключении фиксированный период экспозиции составляет 6 месяцев.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (Т) по формуле: $T = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта экспертизы (месяцы); t_f – фиксированный период экспозиции объекта экспертизы (месяцы).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект экспертизы является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам (Бюллетень банковской статистики №4 (395), стр.118, табл. 4.3.6, <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/60957/Bbs2604r.pdf>). Ставка дисконта принята на уровне средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям на срок от 91 до 180 дней и составляет на дату экспертизы 19,03%.

Таблица 4.3.6

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(% годовых)

1	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до восстановления"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до восстановления"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до восстановления"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до восстановления"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2025 год																
январь	24,06	24,38	23,85	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
февраль	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,64	16,64	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
март	22,17	23,46	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,68	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
апрель	22,34	22,34	24,11	22,17	22,74	15,59	18,76	16,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
май	22,29	23,95	24,48	20,06	22,35	18,15	17,62	17,98	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
июнь	23,17	22,80	23,40	19,59	21,75	15,46	18,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40
июль	20,57	20,54	22,20	21,00	21,21	15,39	16,08	15,63	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
август	18,80	16,72	21,41	18,90	18,71	14,35	15,99	14,61	23,16	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
сентябрь	19,78	18,38	20,16	17,88	19,01	15,68	16,82	16,09	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
октябрь	18,29	18,73	20,35	16,88	17,89	15,64	14,76	15,32	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
ноябрь	17,66	18,84	19,88	16,42	16,80	13,86	14,26	14,04	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,92	17,12
декабрь	16,59	19,38	19,78	16,82	17,99	13,43	14,20	13,75	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60
2026 год																
январь	17,00	18,88	19,47	18,69	18,33	15,92	14,90	15,58	19,41	20,52	20,27	19,35	19,80	15,72	16,50	16,05
февраль	16,48	19,06	19,03	17,88	17,96	14,27	15,55	14,60	18,54	18,84	21,21	20,36	19,70	15,50	16,94	16,30

118

Статистический бюллетень Банка России № 4 (395)

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (Т).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным – 12 месяцев (в основном это связано с тем, что время реализации залогового имущества практически всегда составляет период от одного месяца до года).

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов, влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_3), используется нижеследующая таблица.

Таблица 4. Расчет Определения коэффициента эластичности (K_3)*

№ п.п.	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	K_3
1	Значительное	незначительная	Абсолютно эластичный	1
		средняя	Сильно-эластичный	1
		значительная	Средне-эластичный	0,94
2	Среднее	незначительная	Слабо – эластичный	0,85
		средняя	С единичной эластичностью	0,76
		значительная	Слабо – неэластичный	0,68
3	Незначительное	незначительная	Средне-неэластичный	0,46
		средняя	Сильно – неэластичный	0,16
		значительная	Абсолютно неэластичный	**

* Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1608>.

** Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента эластичности ($K_э$), поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

«Степень специализации» объектов во всех сегментах определяется Экспертом самостоятельно, как результат освидетельствования объекта экспертизы и изучения рыночных данных в секторе рынка аналогичных объектов. Степень специализации принята как средняя.

Критерий оцениваемого объекта «количество его потенциальных покупателей» можно охарактеризовать как «среднее», с учетом степени специализации спроса значение коэффициента ($K_э$) принято равным 0,85.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_э}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T},$$

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации залогового имущества через аукционы и торги.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 112, п.3 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

Расчет потерь от величины рыночной стоимости на процедуру реализации в настоящем заключении рассчитываются в два этапа:

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то эксперты в настоящем заключении использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

Затраты на процедуру реализации составят: $7,0\% + 2\% = 9\%$.

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_э}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

Где ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 5. Расчет ликвидационной стоимости объекта экспертизы

Показатель	Значения
Рыночная стоимость объекта экспертизы, руб.	11 733 000
Период экспозиции, мес.	12,00
Фиксированный период экспозиции, мес.	6,00
Период дисконтирования, мес.	6,00
Ставка дисконтирования, %	19,03%
Коэффициент эластичности спроса	0,85
Затраты на реализацию	9,00%
Коэффициент ликвидности	0,70382
Ликвидационная стоимость объекта экспертизы, руб.	8 258 000

4.5 Итоговые выводы по результатам проведения экспертизы

В рамках настоящей экспертизы затратный и доходный подходы не применялись.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, имеет абсолютный вес при определении итоговой стоимости.

Таблица 6. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта экспертизы

Подходы оценки	Стоимость с учетом НДС, руб.	Весовой коэффициент, в долях	Согласованная стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	0	-
Доходный	Не применялся	0	-
Сравнительный (округленно), руб.	11 733 000	1	11 733 000
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно) с учетом НДС, руб.	11 733 000		
Итоговая величина ликвидационной стоимости (округленно) с учетом НДС, руб.	8 258 000		

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М, ИНФРА-М, 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М, 2009г., 432 с.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие/Под ред. М.А. Федотовой. –М, 2007. 334с.
7. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
8. Маслова Б.Г., Попова Л.В., Дрожжина И.А. оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: Методика и практика. М, 2009 г., 208 с.
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учеб. Пособие. 4е изд.. перераб., -М, 2012, 264с.
11. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
12. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости.- Спб., 2006.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М, 1996 г.
14. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №17.М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), 2017.
17. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
18. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
19. Интернет-сайты.
20. А.Г. Грязнова А.Г., М.А. Федотова « Оценка бизнеса» – Москва, «Финансы и статистика», 1998.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ЭКСПЕРТА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр. д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2935330223

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «18» декабря 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО "АКЦ "ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ" Юридический адрес: МОСКВА Г, УЛ. НОВОПЕСЧАНАЯ, Д.9 ОГРН. 1027739644800 ИНН: 7710277867 Е – mail info@dpo.ru тел. (495)775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк «АЛЬФА-БАНК» ОАО Г. МОСКВА БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2025г. по 24 часа 00 минут 30.12.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.12.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	75000.00 (Семьдесят пять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2935330223 от 18.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страхователя:	Звенигородский В.Г. Код 168870

Экземпляр Правил страхования, действующих в соответствии с упомянутыми Правилами страхования, находится у Страхователя.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.

По Договорности № РГ-Д-АП-80-923/2935330223 168870 от 18.12.2025

РОСГОССТРАХ**ПОЛИС № 894/2025/СП134/765****страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 894/2025/СП134/765 от 19.08.2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Волкова Светлана Александровна (ИНН 710605862276)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» сентября 2025 г. по «19» сентября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования, Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:**ПАО СК «Росгосстрах»**

(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП до г. Москва ДБМР



М.П.

«19» августа 2025 г.

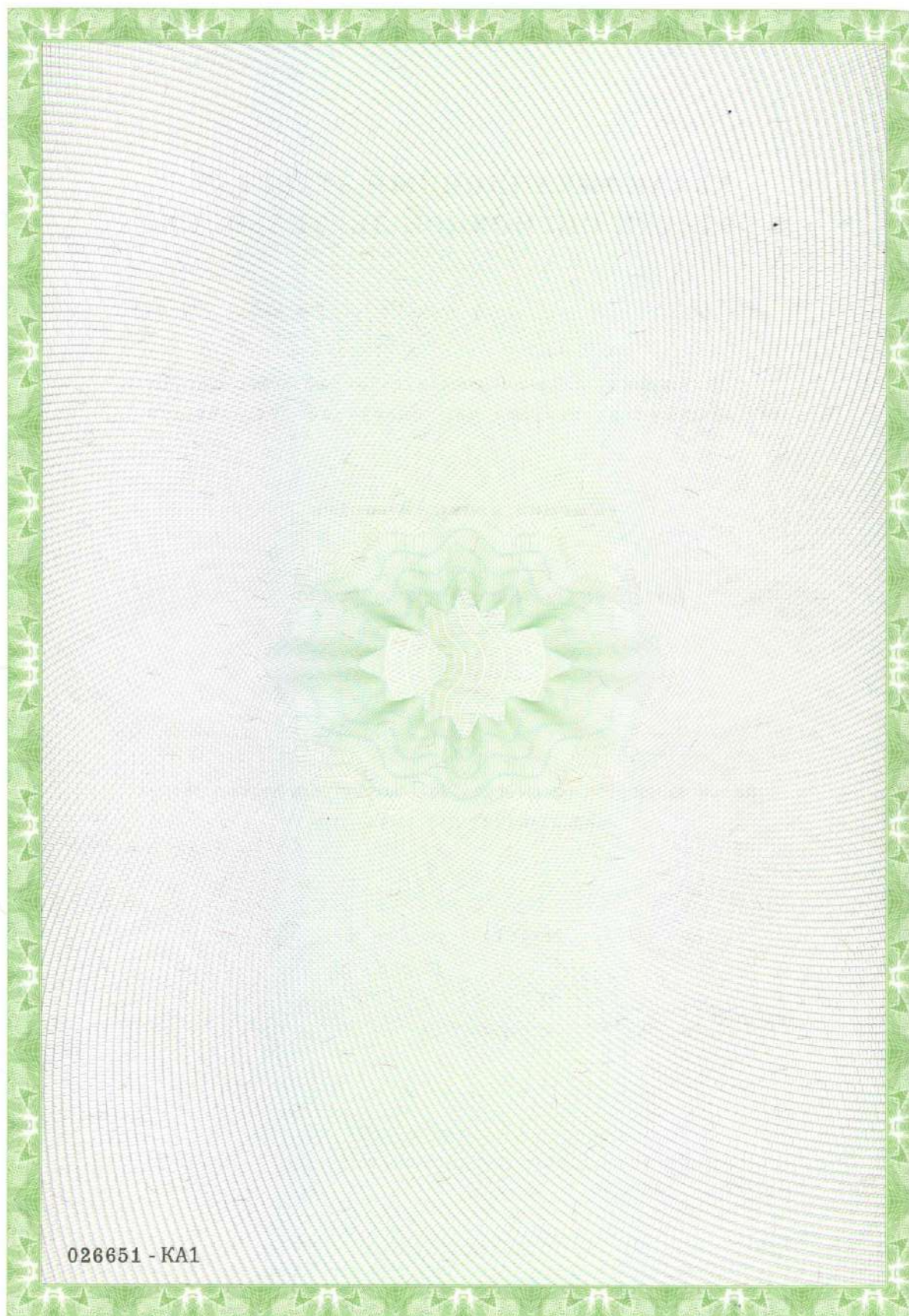
(Комарницкая М.И.)

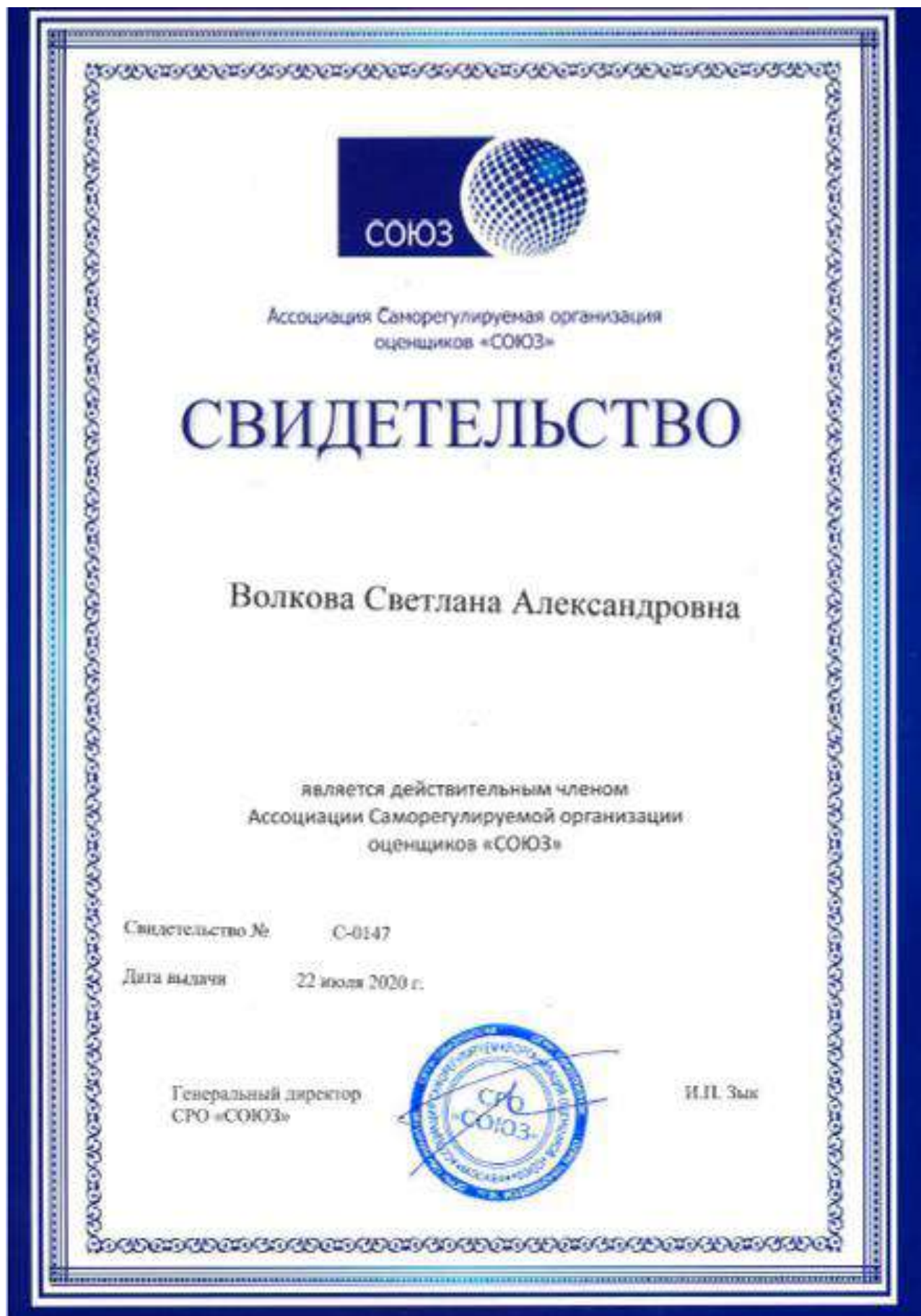
Страхователь:**Волкова Светлана Александровна**

(Волкова С.А.)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности Регистрационный номер <u>314</u>	 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 717305 Настоящий диплом выдан <u>Валовой Светлане Александровне</u> (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с <u>18</u> октября 2004 г. по <u>22</u> апреля 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Муромский государственный университет»</u> по <u>программе профессиональной переподготовки (именование программы, наименование профессионального образования) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</u> Государственная аттестационная комиссия решением от <u>21</u> апреля 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Валовой</u> <u>Светланы Александровны</u> (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</u> (именование) Город <u>Пуща</u> <u>25 апреля 2005 г.</u>  Председатель государственной аттестационной комиссии <u>В.О.С.</u> Ректор (инспектор) М100 Гомель, 1996.
---	---







ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ

Копии информационно-аналитического материала

Аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_30_m_910_et_7892713411

Апартаменты-студия, 30 м², 9/10 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7892713411)

Апартаменты-студия, 30 м², 9/10 эт.

12 500 000 ₽

416 667 ₽ за м²

Выпущено от 133 033 ₽/м²

8 981 333-19-06

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агент

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подать заявку на просмотр

Особенности

Минимум квартир, 2025 г.

1-й этаж

Полный этаж

Зеркальный дизайн

Полностью отделан

Об апартаментах

Количество комнат: студия

Общая площадь: 30 м²

Этаж: 9 из 10

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: евро

Мебель: кухня, спальня, ванная, гостиная

Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина

Способ продажи: свободная

с самолет

Квартиры от 4,6 млн ₽ в кварталах для жизни

FORMA

Тест: Какой дом в вашем стиле?

Апартаменты-студия, 30 м², 9/10 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7892713411)

Расположение

Москва, Дмитровское ш. 10/10

Ярмарочская д. 6-10 мин.

Салитерская д. 21-30 мин.

Москвитинская д. 21-30 мин.

Оформить карту

12 500 000 ₽

416 667 ₽ за м²

Выпущено от 133 033 ₽/м²

8 981 333-19-06

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агент

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подать заявку на просмотр

Описание

В ПРОДАЖЕ стильная студия с современным ремонтом в монолитно-кирпичном доме 2025 года постройки. Высокие потолки 3 метра создают ощущение простора. Качественный кухонный гарнитур, оборудованный всей необходимой техникой: встраиваемая посудомоечная машина, в совмещенном санузле установлена современная сантехника и стиральная машина.

В квартире выполнен качественный евро ремонт, стены украшены декоративными элементами. Из окон открывается вид на парковые пейзажи. Дом оснащен консьержем и двумя пассажирскими лифтами, а также грузовым лифтом, на каждом этаже видеокамеры. Везде всегда порядок. На территории закрытой территории предусмотрены подземные парковки. Продаются с новой мебелью и техникой, что не нужно - забором.

Договор купли-продажи от 2025г. Один взрослый собственник. Без обременений. Полная стоимость в договоре. Документы собраны, быстрый выход на сделку.

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Год постройки: 2025

Этажей в доме: 10

Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж

Вход: закрытая территория

Парковка: подземная

Указать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Поиск

Сообщения

14:09 16.06.2026

Аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/apartamenty-studiya_255_m_44_et.7950524108

Апартаменты-студия, 25,5 м², 4/4 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7950524108)

10 010 010 Р

392 549 Р за м²
В ипотеку от 134 985 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 934 555-99-60

Рассчитать ипотеку

Агентство
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены
Получиться на прозвон

Рыночная цена
Посмотреть статистику

Особенности

Кирпичный дом, Площадь 3,5 м, Открытый двор, Отопление: газ

Об апартаментах

Количество комнат: студия
Общая площадь: 25,5 м²
Жилая площадь: 22 м²
Этаж: 4 из 4
Высота потолков: 3,5 м
Санузел: совмещенный
Отоп: по двор

Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды, спальное место
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Условия продажи: возможна ипотека

FORMA
вашей жизни

Узнайте, какой дом вам подходит
Найдем ЖК с вашим характером
Пройти тест

Апартаменты-студия, 25,5 м², 4/4 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (7950524108)

10 010 010 Р

392 549 Р за м²
В ипотеку от 134 985 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 934 555-99-60

Рассчитать ипотеку

Агентство
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены
Получиться на прозвон

Расположение

Москва, Клинская ул., 8с1
Грибовская д. 11-15 мин.
Беломорская д. 16-20 мин.
Ховрино д. 16-20 мин.

Описание

Продам 1 комн. апартаменты-студию 25,5 м² в САО. Окно в тихий двор. В пешей доступности станция метро Беломорская, Ховрино, Речной вокзал. Кирпичный дом после реконструкции и капитального ремонта в тихий двор. Камеры видеонаблюдения для безопасного проживания. Вся необходимая техника и мебель в наличии (двуспальный диван-кровать, холодильник, индукционная плита, стиральная машина-автомат, телевизор Самсунг, микроволновка, электрочайник, пылесос-швабра). Имеется антресоль (+вы) как дополнительное место для хранения вещей. Мебель: "Степика" - навесные кухонные шкафы, прикол. Все в хорошем состоянии. Вся инфраструктура в пешей доступности (магазина, парк, фитнес-клуб, остановка общественного транспорта). Один взрослый собственник. Свободная продажа. Без обременений ипотекой, куплено по деп за наличные более 5 лет назад, не в браке. Один взрослый собственник. Легкий выход на сделку.

О доме

2 спальни
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1956
Этажей в доме: 4
Посевной лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Двор: закрытая территория
Парковка: за шлагбаумом во дворе
Узнать больше о доме

FORMA
вашей жизни

Узнайте, какой дом вам подходит
Найдем ЖК с вашим характером
Пройти тест

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Аналог №3

<https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k. apartamenty 471 m 1010 et. 4577537912>

1-к. апартаменты, 47,1 м², 10/10 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (4577537912)

1-к. апартаменты, 47,1 м², 10/10 эт.

Добавить избранное | Ориентир



16 485 000 Р

350 000 ₽/мес

Звонить агенту

Рассчитать ипотеку

Соплатить Агентство

Решить проблемы

Подписаться на новости

Особенности

- Кухня 12,8 м
- Входная дверь
- 1 кв. 2004 г.
- Можно жить
- Земельный участок
- 1-й этаж
- Полный ремонт

Об апартаментах

Коллекция квартир: 1

Общая площадь: 47,1 м²

Площадь кухни: 12,8 м²

Этаж: 10 из 10

Высота потолков: 2,1 м

Своя территория

Охрана на улице

Отделка без отделки

Способ продажи: договор купли-продажи

Расположение

ул. Микояновская, д. 54

Авито Услуги

Всё решается здесь

AI-услуги под любой запрос



Решение: Решить задачу и получить ответ. Например: "Решить задачу: найти площадь круга с радиусом 5 см". Ответ: "Площадь круга с радиусом 5 см равна 78,5 см²".

ПИК

1-к. апартаменты, 47,1 м², 10/10 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (4577537912)

Высота потолков: 2,1 м

Расположение

ул. Микояновская, д. 54

Коттедж 5-10 мин.

Водный стадион 15-20 мин.

Балтийская 21-30 мин.



Описание

Номер квартиры: 234

Этаж: 10

Площадь: 47,10

Карта: Апартаменты «Молодот Лейк» (Молодот Лейк)

Апарт-комплекс «Молодот Лейк» представляет собой экологично-жизненное здание. Дом возведен в Головинском районе развитого района САО Москвы, где сформирована благоприятная экологическая обстановка и развитая инфраструктура. Район активно застраивается современными объектами: новыми зданиями, торговыми центрами, спортивными объектами, объектами культуры и искусства. Застраиваются территории, ранее отведенные под складские и промышленные объекты. Застраиваются территории, ранее отведенные под складские и промышленные объекты. Застраиваются территории, ранее отведенные под складские и промышленные объекты.

Объект введен в эксплуатацию в 1 квартале 2024 года.

О застройщике

Группа компаний «Sun Development»

0% скидка на покупку

С 2014 года

По данным недвижимости

Сообщения

14:03 16.06.2026

Копии документов и используемые материалы

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



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.01.2026, поступившего на рассмотрение 26.01.2026, 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: 10
26.01.2026: № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0001026	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.12.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, внт.р.: муниципальный округ Головинский, улица Михалковская, дом 46, корпус 3, помещение 403	
Площадь, м2:		33.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		2360392.61	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0001026:1031	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в составе дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	



документ подписан
электронной подписью

Сертификат: 8399714818479798105552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Ребров Александр Александрович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 77:09:0001026:9218-77/051/2021-5 07.07.2021 19:25:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.12.2025 15:10:46
	номер государственной регистрации:		77:09:0001026:9218-77/055/2025-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Гатчинское РОСП, № 788571788/4723 (376406/25/47023-ИП), выдан 11.12.2025, Гатчинское РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

		документ подписан электронной подписью	
		Сертификат: 8399714818479798102552191040001978443	
		Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСНАДАСТР	
		Действителен с 21.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.11.2025 14:31:12	
	номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-16	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 730769198/7755 (4248246/25/77055-ИП), выдан 20.11.2025, ОСП по Центральному АО № 3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.11.2025 17:25:39	
	номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

		документ подписан электронной подписью	
		Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443	
		Владимир ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Гатчинское РОСП, № 781526844/4723 (377268/25/47023-ИП), выдан 16.11.2025, Гатчинское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.11.2025 11:16:03	
	номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-14	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Гатчинское РОСП, № 781168252/4723 (367886/25/47023-ИП), выдан 14.11.2025, Гатчинское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774	
Кадастровый номер:	77:09:0001026:9218
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	10.11.2025 12:34:52
номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-12
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Гатчинское РОСП, № 779172496/4723 (362020/25/47023-ИП), выдан 06.11.2025, Гатчинское РОСП
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.6 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	06.11.2025 12:22:41
номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-11

документ подписан
электронной подписью

Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443

Владимир ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Гатчинское РОСП, № 773684658/4723 (322703/25/47023-ИП), выдан 12.10.2025, Гатчинское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5.7 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	01.09.2025 12:17:14	
	номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/055/2025-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному АО № 3, № 708868276/7755 (3925901/25/77055-ИП), выдан 29.08.2025, ОСП по Центральному АО № 3	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798102552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.8	ипотека:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	07.07.2021 19:25:53	
	номер государственной регистрации:	77:09:0001026:9218-77/051/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.07.2021 204 месяца с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030411	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор, № И-77/02329582/2021(2), выдан 25.06.2021	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 25-06/2021-403, выдан 25.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер:		77:09:0001026:9218	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798102552791040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
26.01.2026г. № КУВИ-001/2026-8541774			
Кадастровый номер: 77:09:0001026:9218		Номер этажа (этажей): 4	

План: этаж машино-места, план объекта недвижимости, план объекта недвижимости

4-этаж

Условные обозначения:
1.05 - дилемма из эфир
мгдм, дракмы обрабатываются пачками
перегородка
стена с окном и дверью
лестница
405 - номер помещения

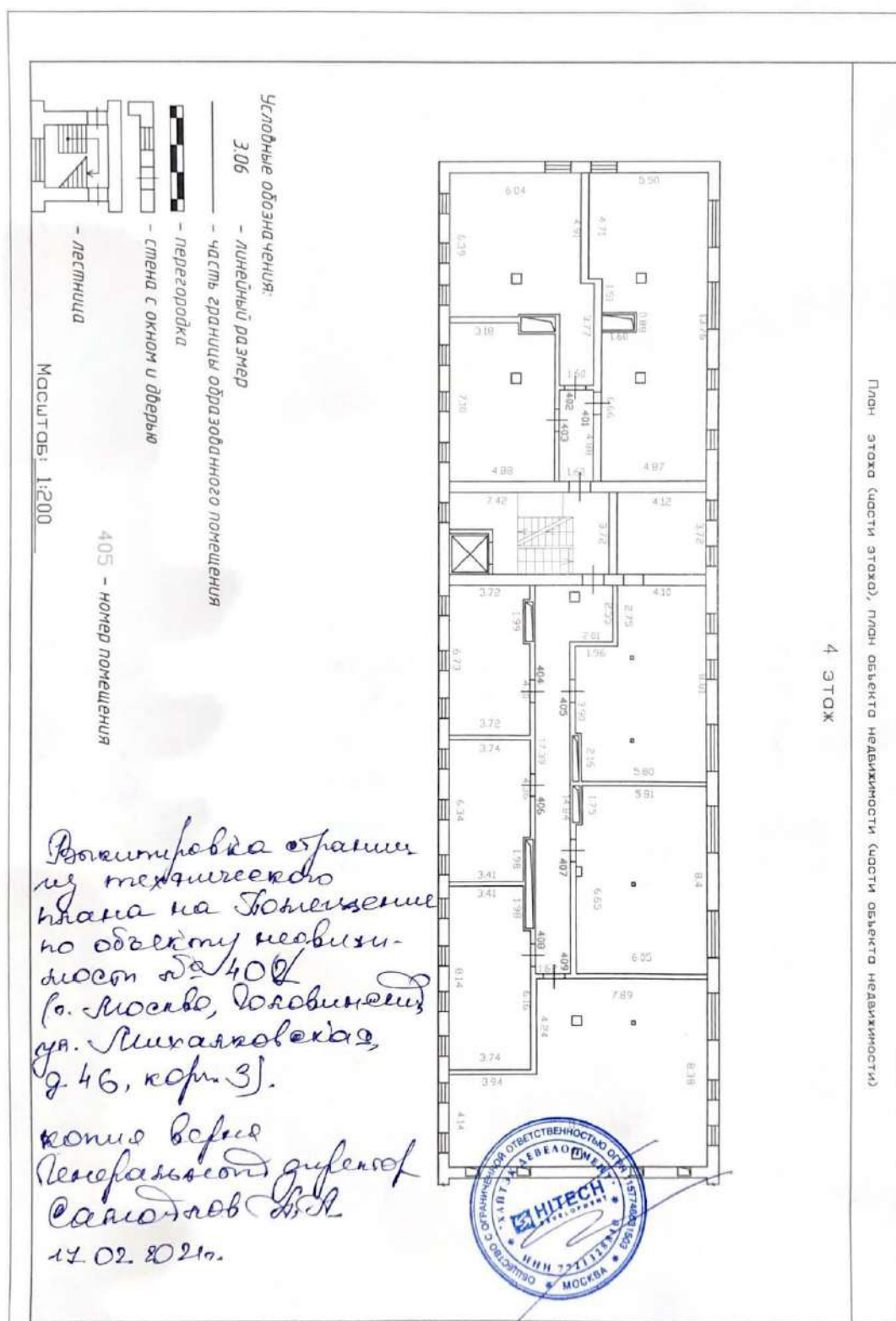
Масштаб: 1:200

Масштаб 1

Подпись, наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83097141818797998000532101040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДМЕТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	Инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Помещения	
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещений, расположенных по адресу: город Москва, Головинский, ул. Михалковская, д.46, корп. 3	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Хайтэк Девелопмент», ОГРН: 1157746631503, ИНН: 7721328810	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Марцинкус Владимир Антанас	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-803-845 70	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1508, «23» мая 2020 г.	
Контактный телефон: +79035250463	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Москва, Ленинградский проспект, дом 68стр24, этаж 6 помещение IX, ком. 8 v.marcinkus@mbkr.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Объединение профессионалов кадастровой деятельности	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО «БКР», город Москва, Ленинградский проспект, дом 68стр24, этаж 6 помещение IX, ком. 8	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 153/2020, «12» ноября 2020 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «24» декабря 2020 г.	
Водителем отправления технического плана на помещения по объекту недвижимости № 402 (г. Москва, Головинский, ул. Михалковская, д. 46, корп. 3). Копия верна Генеральный директор Самойлов В.В. 17.02.2021г.	





Документировка отражена
на текстовом плане
на помещение по
Объекту недвижимости №402
(г. Москва, Половинский,
д. Мираяковская, д. 46, комн. 3).

Копия передана
генеральному директору
Самодуров В. В.

17.02.2021г.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(на объект недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителском паке)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещений, расположенных по адресу: город Москва, Головинский, ул. Микитковская, д. 46, корп. 3
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Хайтек Девелопмент», ОГРН: 1157746631503, ИНН: 7721328810
3. Сведения о кадастровом инженер:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Маринкус Владимир Антанас
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 127-803-845 70
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1508, «23» мая 2020 г.
Контактный телефон: +79035250463
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Москва, Ленинградский проспект, дом 68стр24, этаж 6 помещение IX, ком. 8 v.marinkus@shbk.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Объединение профессионалов кадастровой деятельности
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО «БКР», город Москва, Ленинградский проспект, дом 68стр24, этаж 6 помещение IX, ком. 8
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 133/2020, «12» ноября 2020 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «24» декабря 2020 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				20201119.3-АС, Общество с ограниченной ответственностью "Моспроекткомплекс", 19.11.2020		
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				99/2020/363668444, ФГИС ЕГРН, 02.12.2020		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « ____ » _____ г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D5		41142-09, до 06 августа 2021 года		№0030391 от 07 августа 2020 г.		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	77:09:0001026:8764						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

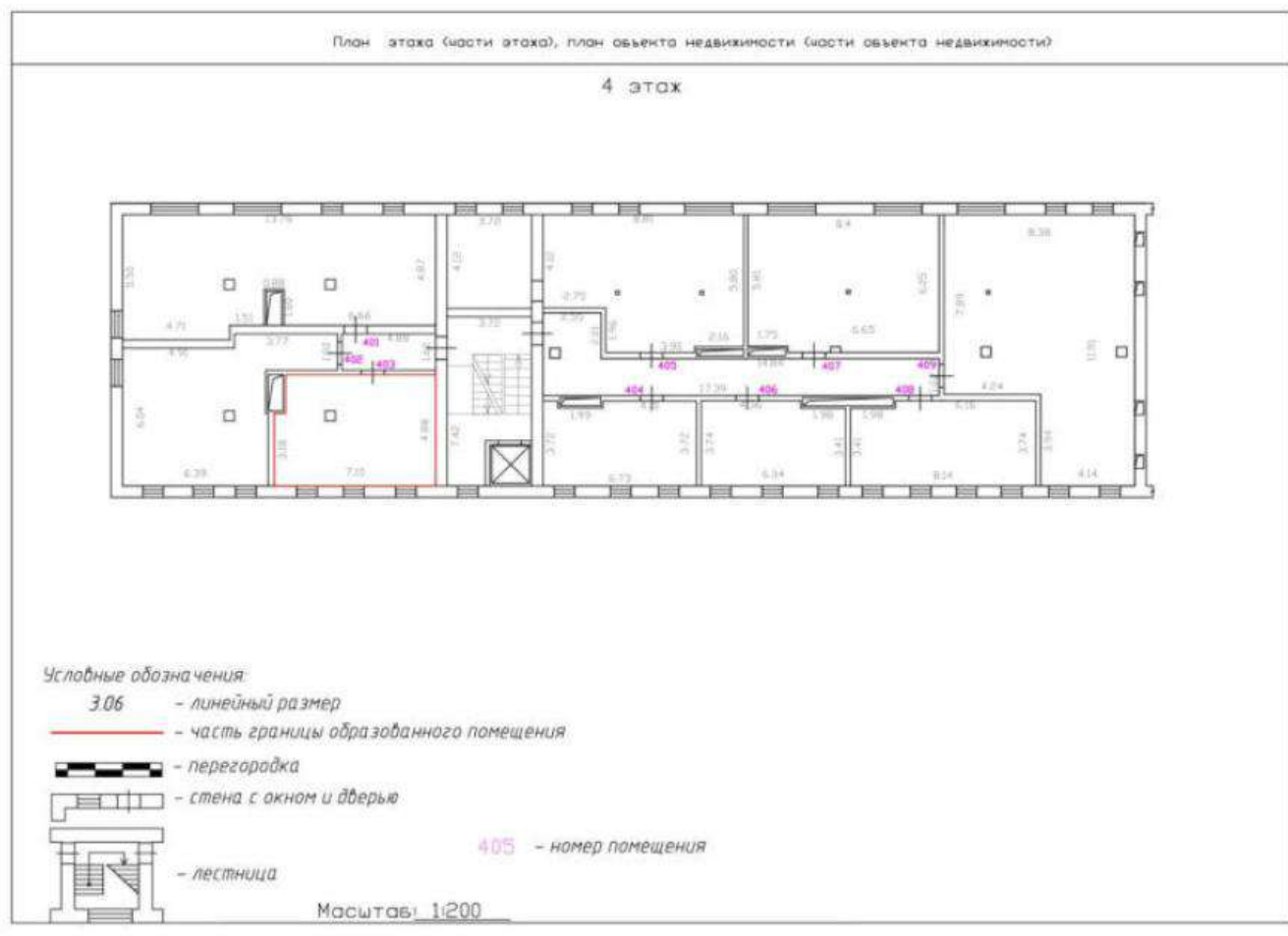
Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	77:09:0001026:8764
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	77:09:0001026
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	77:09:0001026:1031
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	4, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	403
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, 125438, город Москва, улица Михалковская, дом 46, корпус 3
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	Головинский, пом. 403
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	33.6
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с созданием тридцати трех нежилых помещений, расположенных по адресу: город Москва, Головинский, ул. Михалковская, д.46, корп. 3. Технический план подготовлен на основании проектной документации 20201119.3-АС, подготовленной ООО "Моспроекткомплекс", включенной в Приложения. Помещения были образованы в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001026:8764. Заказчиком кадастровых работ представлено Решение о разделе и Согласие на образование помещений в результате раздела (включены в состав Приложений). Технический план подготовил кадастровый инженер Марцинкус Владимир Антанас, являющийся членом СРО КИ Объединение профессионалов кадастровой деятельности (дата вступления в СРО "23" мая 2020 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1508). Сведения о СРО КИ Объединение профессионалов кадастровой деятельности содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "23" мая 2016 г. N 003).



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 56 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

495 775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru

