



Отчёт об оценке №621/26 от 22 июля 2026 г.

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,
кадастровый № 50:10:0010313:11726
расположенной по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки,
г Химки, ул Кудрявцева, д. 11, кв. 323

Цель оценки:

Реализация залогового имущества в процедуре банкротства

Дата оценки

22 июля 2026 г.

Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 21/05 от 21.05.2026 г.

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ»

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 21/05 от 21.05.2026 г., и Заданием на оценку № 01/2026/ЦРЭИ от 20 июля 2026 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – реализация заложенного имущества в процедуре банкротства.

Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Выводы и результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Указание на стандарты оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки - ФСО № I-VI, утверждённых приказом N 200 от 14 апреля 2022 года Министерства экономического развития Российской Федерации, - ФСО № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, а также стандартов СРО, в которой состоит оценщик, применяемых в частях не противоречащих ФСО.

Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки – 1-комнатной квартиры, кадастровый № 50:10:0010313:11726, общей площадью 49,1 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 11, кв. 323, по состоянию на дату оценки 22 июля 2026 г., с учётом округления составляет:¹

14 400 000 (Четырнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученного результата: величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в следующих Практической и Методической частях настоящего Отчёта. Его оптимальная для ознакомления компоновка и объём наполнения содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту понять логику и объём проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии Заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

Оценщик

 Жаворонкова В.Ю./

Квалификационный аттестат по направлению
«Оценка недвижимости» №037868-1 от 03.06.2024 г.

**Генеральный директор
ООО «ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ»**



м. п.

¹ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ 01 /2026/ЦЭРИ от 20.07.2026

В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке №21/05 настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО "ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ", с поручением произвести оценку по следующим данным:

Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Право собственности

Объект оценки	- объект не-движимости,	- ком. квартира, общ. площадью	49,1	КВ.М, на	37	этаже
Кадастровый №:	50:10:0010313:11726					
Адрес:	Московская область, г.о. Химки, г Химки, ул Кудрявцева, д. 11, кв. 323					
Обременения указанных прав:	Ипотека в силу закона					
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):	Реализация залогового имущества в процедуре банкротства					
Вид стоимости:	Рыночная					
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки					

Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:

Проект Отчёта 27.07.2026

Отчёт (в бумажном виде)

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика):
- заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки

Указание на форму составления Отчета об оценке, кол-во экземпляров :

на бумажном носителе

1

Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:

- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.
- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.

Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:

- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;
- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконо-класса и её удовлетворительном состоянии;
- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;
- При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.
- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотечной.

Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:

Копия Выписки из ЕГРН от: 20.07.2026 КУВИ-001/2026-97721364

Заказчик начальник ОРНА Дирекции по работе с проблемной задолженностью ПАО «Банк «Санкт-Петербург» _____/Фалева Н. В./ М. П.	Исполнитель Генеральный директор ООО "ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ" _____/Жаворонцова В.Ю. М. П.
---	--

* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 20.07.2026г. № КУВИ-001/2026-97721364
Прочие документы:	Отсутствуют

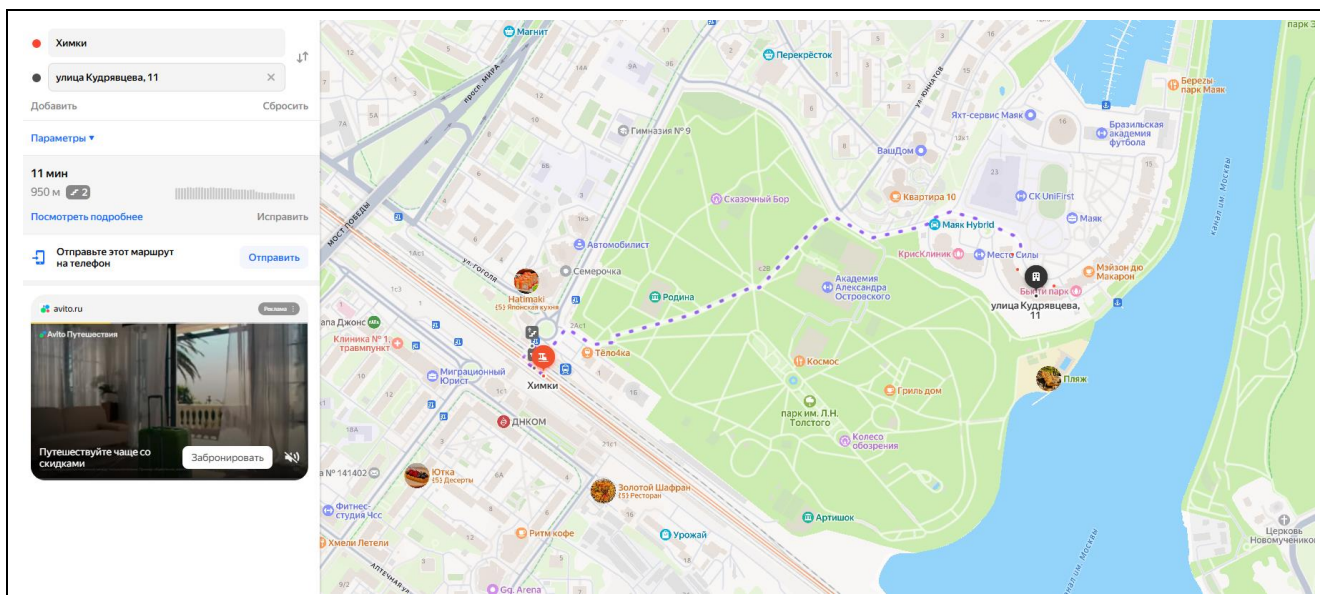


Рис. 1. Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена, жд. станции (источник <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 11, кв. 323
Кадастровый №	50:10:0010313:11726
Этаж квартиры	37
Количество (тип комнат)	1, смежно-изолированные
Общая площадь, кв. м	49,1
Площадь кухни, кв. м	14,3
Количество и тип санузлов	1 санузел, раздельный
Высота потолков, м	3,2 м
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Электрическая (дом не подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	Требуется косметического ремонта (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)

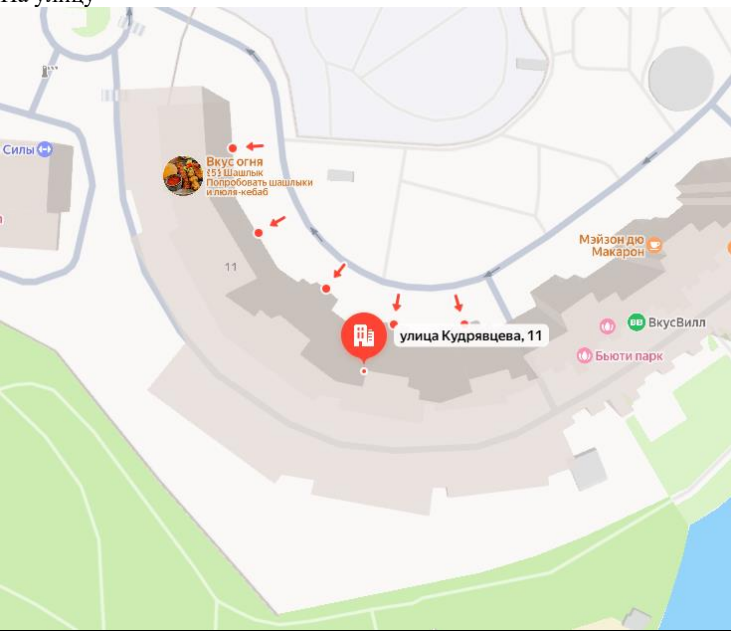
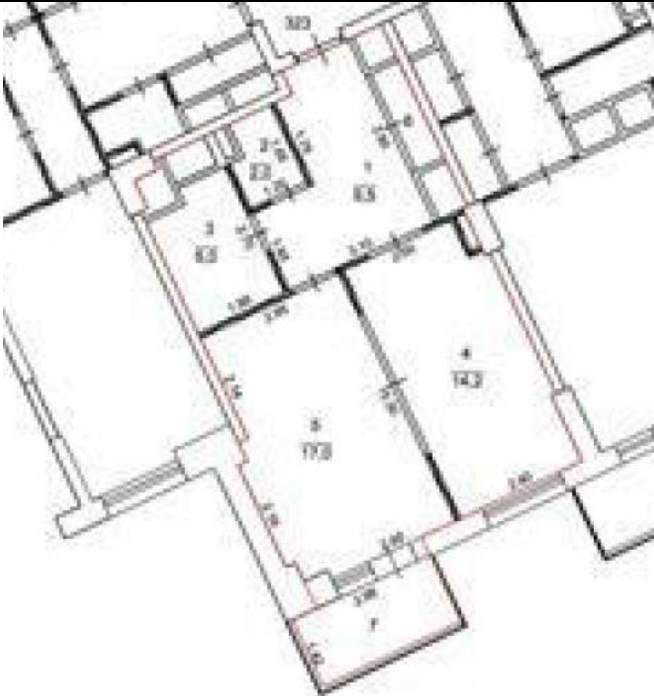
Показатель	Характеристика
Видовые характеристики квартиры	На улицу 
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения
Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам	

Таблица 3. Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира²

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2019/ кап.ремонт не проводился, не требуется, в программу реновации не включен
Серия дома / индивидуал. проект	индивидуальный проект
Материал стен	монолитный
Материал перекрытий	железобетонные
Этажность	От 22 до 37
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	Закрытая и охраняемая территория, подземный паркинг, 2 уровня, обустроенные детские и спортивные площадки

² См. Приложение 1

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки³

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Хорошая (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ж/д станция «Химки» - 10 мин. пешком, 4 мин. личным транспортом. Остановка общественного транспорта рядом с домом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются частная школа, продуктовые магазины и объекты общественного питания и сферы услуг, медицинские учреждения, иные объекты коммерческого и социального назначения
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

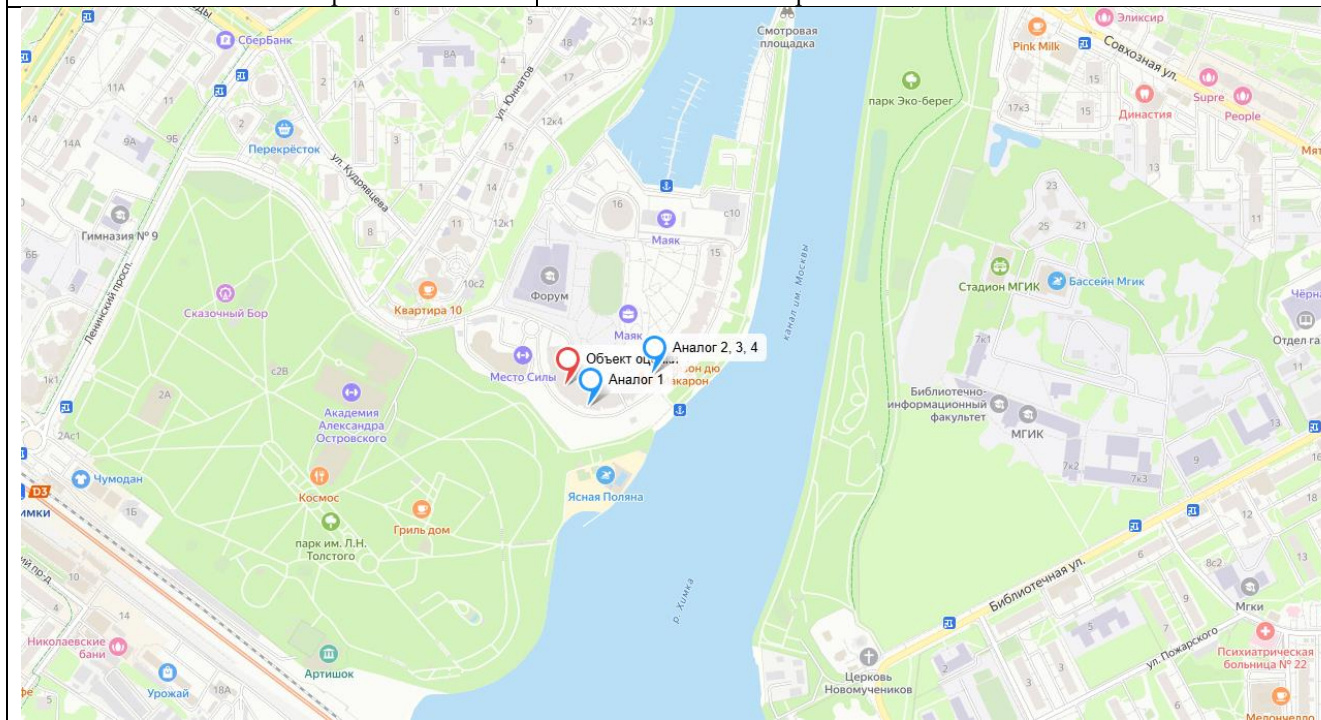
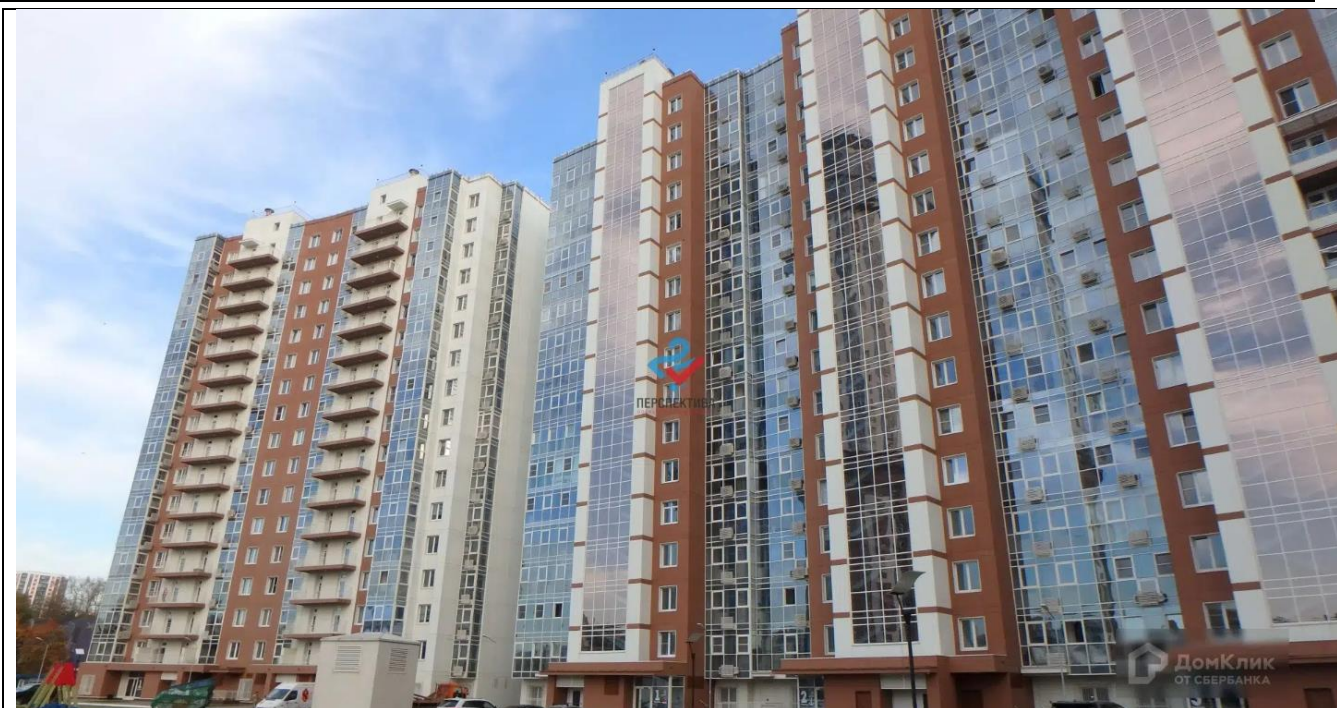


Рис. 2, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:

³ <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1





**Фотографии дома, в котором находится объект оценки
(источник: сервис «Панорама» Яндекс-карты, <https://yandex.ru/maps/>)**

1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предпосылке, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка квартир, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировалась совокупность аналогов, а далее на основе проведенного анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных квартир, характеристики которых приведены в данной таблице:

Таблица 5, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	22.07.2026	14.07.2026	16.07.2026	21.07.2026	21.07.2026
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 11, кв. 323	Московская область, Химки, Старые Химки м-н, улица Кудрявцева, 11	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Кудрявцева, 16	Московская область, Химки, Старые Химки м-н, улица Кудрявцева, 12	Московская область, Химки, Старые Химки м-н, улица Кудрявцева, 12
Источники информации	-	https://khimki.cian.ru/sale/flat/330993609/?context=4.0jWjIj7_U48.Lr_Yb-1IunxgbIjk62o-JQF2V4fLcY2pYOCTaxKTdI74nx6qle8LmJiziHGYTk9xtig7WHfZr41SXXjR0AU&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc	https://khimki.cian.ru/sale/flat/326034368/?context=4.jM0NRukMKoY.jyrLfCT4j4FyvtHZCicvYkK27BDqclsQY6GsNHqAtg2RRe1nCjZyKPjVNEx1CplzZyIW-b4qR70gtY5ZAyA&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc	https://khimki.cian.ru/sale/flat/327778804/?context=4.U04YWSw4wIE.Pkx6tML-9RSsUiOlfm0e4YaAdKMHZ11hTOYhAx3R2Nw9s4gOSHjEDYoDiy9WNGFbw6pOmnQ3eV8aKi-axFE&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc	https://khimki.cian.ru/sale/flat/328792443/?context=4.HdqKqtMZmCg.jhJNDmxQod7uNGowUw-HSCtuwX9fYG6yA-PzykOYslm_55WQH4iNUpo2_KQJnJNgXzRCQ4dBYJ75T3pSplk&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc
Контакты продавца	-	+7 986 304-14-79	+7 985 712-85-57	+7 985 563-71-65	+7 923 070-70-86
Цена предложения, руб.	-	16 000 000,00	19 000 000,00	13 990 000,00	13 600 000,00
Цена предложения, руб./кв. м	-	345 572	289 634	286 094	281 573
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Транспортная доступность, бли-	средняя, транспортная доступность станции метро,	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
зость к остано- кам обществен- ного транспорта	остановка обще- ственного транс- порта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	общественного транс- порта недалеко от дома
Тип дома, год по- стройки	монолитный, 2019	монолитный, 2019	монолитный, 2019	монолитный, 2017	монолитный, 2017
Этаж расположе- ния / этажность дома	37/37	6/37	10/42	18/29	29/29
Количество ком- нат в квартире	1	1	1	1	1
Состояние и уро- вень отделки, оснащения	требует косметиче- ского ремонта	требует косметиче- ского ремонта	типовой ремонт	без отделки	без отделки
Площадь квар- тиры, кв. м	49,1	46,3	65,6	48,9	48,3
Площадь кухни, кв. м	14,3	12,6	24,3	10	9,4
Тип санузла	один, раздельный	один, раздельный	два, раздельный	один, раздельный	один, раздельный
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	нет	есть, 1 шт.	нет
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки по этому фактору не требуется.

Условия продажи: могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в нерыночной цене, аффилированность, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

Условия рынка: важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось минимальное значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 5% (из справочного интервала 4%-7%, для группы А).

Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащённости, наличие балкона/лоджии, тип и количество санузлов), по которым имелись различия объёма оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы.

Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты расположены в одном микрорайоне, сопоставимой транспортной доступностью и престижностью местоположения (см. рис. 2).

Состояние и уровень отделки. Поправка в соответствии с данными издания «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025» (скрин таблицы корректировок представлен в Приложении 2 Отчета). Поправка применяется к аналогу № 2 в размере -4%, к аналогам №3, 4 в размере 9%.

Площадь кухни. Корректировка определена по данным СтатРиелт на 01.07.2026 (скрин таблицы корректировок представлен в Приложении 2 Отчета). Поправка применяется к аналогам № 1,3 в размере 1%, к аналогу №4 в размере 3%.

Общая площадь.

Корректировка определена по данным СтатРиелт на 01.07.2026.

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,719$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Этаж расположения. Поправка в соответствии с данными издания «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025» (скрин таблицы корректировок представлен в Приложении 2 Отчета). Поправка применяется к аналогам № 1, 2, 3 в размере -5%.

Применение иных корректировок не требуется, так как объекты сопоставимы по параметрам.

Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{npi} \times N_i), \text{ где: } \begin{matrix} C_{npi} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.} \end{matrix}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1 - a_i^A}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_i – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1 - a_i)$ – должна составлять 100%.

1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

Таблица 6, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Цена предложения, руб./кв. м	-	345 572	289 634	286 094	281 573
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка, руб./кв.м	-	-17278,62	-14481,71	-14304,70	-14078,67
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	328 294	275 152	271 789	267 495
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Площадь квартиры	49,1	46,3	65,6	48,9	48,3
Корректировка, %		-0,6%	3,2%	0,0%	-0,2%
Корректировка, руб./кв.м	-	-2113,58	8910,01	-122,00	-482,93
Площадь кухни, кв. м	14,3	12,6	24,3	10	9,4
Корректировка, %		1,0%	0,0%	1,0%	3,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	3387,96	0,00	2804,84	8447,20
Внутренняя отделка	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	типовой ремонт	без отделки	без отделки
Корректировка, %		0,00%	-4,00%	9,00%	9,00%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,00	-11006,10	24461,04	24074,53
Этаж расположения / этажность дома	37/37	6/37	10/42	18/29	29/29
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв.м		-16414,69	-13757,62	-13589,47	0,00
Суммарная корректировка, %	-	-4,66%	-5,76%	4,94%	11,82%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-15 310	-15 854	13 414	31 616
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	312 984	259 299	285 204	299 111
Абсолютная валовая коррекция		6,6%	12,2%	15,0%	12,2%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	15,10	8,17	6,66	8,21
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	1,00000000	0,39588646	0,21428223	0,17453455	0,21529676
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	123906	55563	49778	64398
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	293 645				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	14 417 960				
Рыночная стоимость (округленное значение), руб.	14 400 000				

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Данные о планировке оцениваемой квартиры представлены в копии Выписки из ЕГРН от 20.07.2026г. № КУВИ-001/2026-97721364. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- В соответствии с Заданием на оценку, ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленным документам. Состояние объекта оценки принято, как требует косметического ремонта (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет достоверных данных о техническом состоянии оцениваемой квартиры). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.

2.2. Аналитические обзоры

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Далее приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и регионе объекта оценки, а также анализ рынка в сегменте объекта оценки.

2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в мае 2026 года⁴

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходов и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		26/25	25/24		24/23	23/22
		1 кв.	2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		214,26	+1,0	+4,9	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.		42,6	-2,3	+8,4	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым), %	+1,5		+7,4	+8,2	+6,1

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-0,7	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		+0,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,1	+0,2	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	2,9	-10,0	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	34,4	-20,4	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	27,6	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	6,8	-1,5	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.	1,6	+7,5	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	0,76	+18,0	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	2,37	-10,1	+34,3	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	1364,4	-3,4	-0,7	+0,4	-0,6
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	112,6	+0,6	-0,6	+6,3	+12,8
10.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	15,3	+3,6	+2,6	+7,2	+6,4
11.	Оборот общественного питания, трлн. руб. январь-февраль	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
12.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	5,3	+3,3	+2,7	+3,3	+6,9
13.	Инфляция, %					
14.	- промышленная		-1,8	+1,9	+12,1	+4,0
15.	- потребительская		+5,9	+8,7	+9,5	+5,9
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,9	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		Янв-февр 2026	Янв-февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.2026 , млрд.руб.	36,3	+4,6	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,6	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,4	0,0	в 2,1 раза	+47,2	
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.03.2026 , трлн.руб.	149,1	+15,0	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
9.	Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	771,7	+13,7	+25,6	+2,0	-1,7

⁴ Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

		Янв- февр 2026	Янв-февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
0.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-5,99	+57,2	в 1,75 раза		
1.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.04.2026г., млрд. долл. США	61,1	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	<u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 27.04.26г., %	14,5	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	75,34	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent $\approx$ 0,87-0,90)	106,54	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к увеличению коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня механизации, автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запада, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

Для решения текущих задач экономики российское государство принимает меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В

результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на 26,7% объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы

объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, хранилища, здания для обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономического обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном (на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является объект недвижимости – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Москвы. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Москвы.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риэлторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир⁵. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риэлторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риэлторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Контин", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards⁶. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Москве отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».⁷

⁵ <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhhd.pdf>

⁶ <https://www.urbanawards.ru/classification>

⁷ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Далее приводится классификация квартир, используемая в отчете, аккумулирующая не все, но основные данные для проведения оценки по существующим источникам. Так как пока нет регулирования в данном вопросе со стороны законодательства, обобщённые и приведённые ниже данные не соблюдаются всеми участниками рынка недвижимости, поэтому в целом эти сведения могут характеризоваться как средние величины, отражающие существующие тенденции в жилой недвижимости.

Таблица 7. Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Мотивация приобретения	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилья более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социальный статус. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
Общая площадь помещений, кв. м				
студии	от 12	от 28	-	-
1-ком.	от 28	от 34	-	-
2-ком.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-ком.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-ком.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-ком.	от 84	от 100	от 150	от 350
Кухня	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Высота потолков	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
Местоположение	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярные «спальные районы» недалеко от станции метро и других центров притяжения.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с видовыми характеристиками, престижные пригороды.	Центральный и прилегающие к центру районы города - ядро исторического центра, фешенебельные пригородные районы.
Окружение	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путей, пустыррей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Фонд, материал	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г – материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).
Внутренняя отделка квартир	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объема из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).
Отделка общественных зон	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - коясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши
Придомовая территория и безопасность	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	
			Выделение доп. площадей под озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна для детских и хозяйственных площадок. Система доступа - ограничена придомовой территорией. Домофон, консьерж, электромагнитные замки на калитках двора, собственная служба охраны, стационарные посты на въездах в паркинг и во двор.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

Вывод:

Объект оценки расположен в ЖК Маяк, в жилом монолитном многоэтажном многоквартирном доме 2019 г. п. Территория ЖК «Маяк» полностью приватная, охраняется, имеются многоступенчатые системы видеонаблюдения. На территории ни одного автомобиля, весь личный транспорт хранится на двухуровневой подземной парковке. Ближайшее окружение представлено коммерческими и социальными объектами, жилым фондом. Район расположения удален от центральной части города, имеет среднюю транспортную доступность.

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир бизнес-класса современной индивидуальной застройки.

2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Москвы, интервалы цен

Оценщик анализировал фактические данные о ценах предложений в масштабе непосредственной локации объекта оценки. На специализированных нижеприведённых ресурсах площадок-агрегаторов объявлений о продаже квартир анализируются значительные объёмы данных (тысячи объявлений) за выбранный период. Оценщик считает, что эти обширные статистические данные позволяют ориентироваться как по интервалам цен, так и по средним величинам цен предложений. На следующих графиках отражена динамика по квартирам различной комнатности а также их средние цены (параметры и локация указаны на графиках):

Дом по адресу улица Кудрявцева дом 11 в Химках. Все о доме.

Район	Химки	Подрядчик	Турецкая компания AntYapi
Нас. пункт	Химки	Общая площадь	64029
Жилой комплекс	Маяк	Почтовый индекс	141401
Застройщик	ОАО Маяк	Гео-координаты	55.89528 / 37.46367

Средняя рыночная стоимость 1м² в квартирах дома

1-комнатные квартиры	403 100 ₽/м ²
2-комнатные квартиры	413 800 ₽/м ²
3-комнатные квартиры	344 100 ₽/м ²

Средняя рыночная стоимость 1м² в Химках

1-комнатные квартиры	239 600 ₽/м ²
2-комнатные квартиры	212 100 ₽/м ²
3-комнатные квартиры	188 900 ₽/м ²
4-комнатные квартиры	184 200 ₽/м ²

Указанные цены актуальны на 1 июля 2026 г.

Средняя рыночная цена определяется на основе реальных данных о продажах квартир в этом доме, взятых из открытых источников и нашей базы данных.

Средняя цена по квартирам в доме по адресу Кудрявцева дом 11 в Химках, https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=342704



194 219 руб.

Средняя стоимость кв.м.

+0,4%

Изменение за месяц

+25,5%

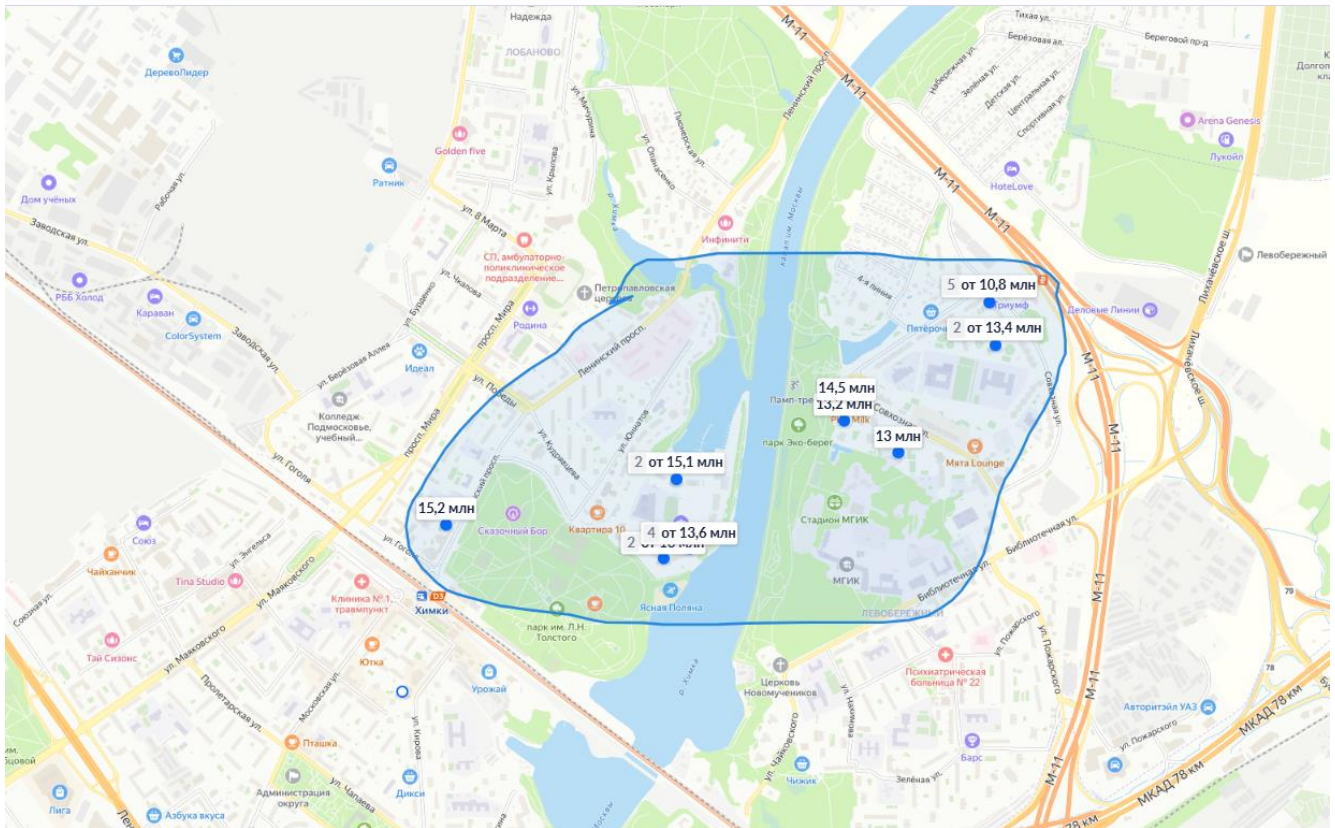
Изменение за 5 лет

+20,0%

Дороже, чем в среднем по Московской области

Средние цены на квартиры в районе Гольяново г. Москва, <https://www.irm.ru/kvartiry/podmoskovie/khimki/?rooms%5B0%5D=1>

Далее представлены фактические предложения о продаже квартир, опубликованные и доступные для ознакомления на одном из массовых ресурсов по продаже недвижимости. Объекты задавались к поиску на данном агрегаторе по локации и основным характеристикам объекта оценки.



1-комн. квартира, 42,1 м², 20/42 этаж

С мебелью

ЖК «Маяк»

D3 Химки • 14 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 16

15 090 000 Р

358 432 Р/м²

Предлагаем вашему вниманию просторную и светлую 1к квартиру-студию, общей площадью 42 кв.м. Большая комната-кухня-гостиная, гардеробная комната, совмещенный санузел. Высокие потолки 3 м дают ощущение простора. Квартира оснащена качественной мебелью и техникой. Квартира расположена на 20 этаже, с видом во двор и на канал реки. Дом бизнес-класса Маяк со своей сложившейся инфраструктурой. В пешей доступности всё необходимое. До мид Химки 15 мин прогулочным шагом через парк им Толстого....

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Квартирный вопрос

Суперагент

+7 933 938-19-...

Написать

неделю назад



1-комн. квартира, 55 м², 24/30 этаж

Хорошая цена

ЖК «Маяк»

D3 Химки • 16 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 12

18 900 000 Р

343 636 Р/м²

ЖК "МАЯК" - закрытый комплекс Бизнес-класса 2017 года постройки, расположенный на берегу канала им.Москвы- река - променада обеспечен. Квартира с ШИКАРНЫМ ВИДОМ НА РЕКУ! Планировка максимально практичная и полностью отвечает современности - изолированная комната и большая кухня-гостиная с островом для готовки. РЕМОНТ ДИЗАЙНЕРСКИЙ и сделан из качественных дорогих и натуральных материалов: - ВСЕ (!) ОКНА в квартире заменены на высококачественные трехкамерные...



РЕАЛТОР

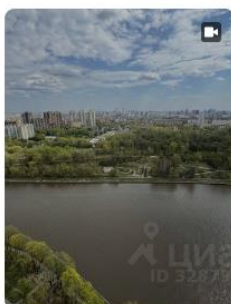
Наталья Моисеева

Суперагент

+7 923 074-76-...

Написать

неделю назад



1-комн. квартира, 48,3 м², 29/29 этаж

Хорошая цена

ЖК «Маяк»

D3 Химки • 16 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 12

13 600 000 Р

281 573 Р/м²

Номер объекта: 548046. 100 метров над городом. Панорама, которую не повторить Видовая квартира 48,3 м² на последнем, 29 этаже в ЖК бизнес-класса "Маяк" Есть квартиры, которые просто существуют. А есть те, в которых возникает ощущение: "я выше всего этого города". Это именно она. ВИД, РАДИ КОТОРОГО ПОКУПАЮТ Редкий формат - панорама 180 на воду и город: — Слева канал им. Москвы; — Справа мосты и огни города; — Утром рассветы; — Вечером живая подсветка мегаполиса; И всё это с высоты 100 метров...

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНФИНИТИ

Суперагент

+7 923 070-70-...

Написать

вчера

[Купить](#)
[Квартиру во вторичке](#)
[1-комнатную](#)
[Цена](#)
[Еще фильтры](#)

[Регион](#)
[Район](#)
[Метро](#)
[Сохранить поиск](#)

[Выделенная область](#)
[Область поиска](#)
[Этажей в доме от 25](#)
[Очистить](#)



1-комн. квартира, 46,3 м², 6/37 этаж

Хорошая цена

ЖК «Маяк»

Беломорская • 10 минут на транспорте

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 11

16 000 000 ₽

345 572 ₽/м²

Продается светлая просторная 1-комнатная квартира, общей площадью с учетом лоджии 46,3 кв.м. и расположенная в ЖК "Маяк" категории бизнес-класс. В квартире выполнен качественный евро-ремонт, продуманная разводка по электрике по всей квартире. Грамотно сделана разводка в санузле (от потолка тоже). В ванной электрический полотенцесушитель. Теплый пол на кухне. Требуется доделать потолки. Высокие потолки 3,20 м (требуется доделать потолки). Шикарный вид из большой лоджии на...

неделю назад



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Вся Недвижимость

Планеты

Суперагент

+7 986 304-14-...

Написать



1-комн. квартира, 45,9 м², 19/25 этаж

Хорошая цена

С мебелью

Только на Циан

ЖК «Левобережный»

Д3 Левобережная • 3 минуты на транспорте

Московская область, Химки, мкр. Левобережный, м. Левобережная, Совхозная улица, 13

13 000 000 ₽

283 224 ₽/м²

К продаже предлагается очень уютная, теплая, видовая евродушка с великолепным обзором из окна. В квартире очень просторный холл, спальня, большая кухня-гостиная, раздельный санузел, 7 метров балкон. Вся мебель остается новому собственнику. Квартира приобреталась по ДДУ у застройщика, без обременений, один взрослый собственник, полная стоимость в договоре. Развитая инфраструктура: пятерочка в соседнем доме, парикмахерские, кондитерские магазины и другие офисы розничных продаж ...

3 недели назад



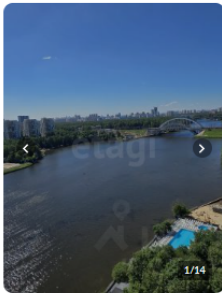
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Квартирный вопрос

Суперагент

+7 992 664-09-...

Написать



1-комн. квартира, 48,9 м², 18/29 этаж

Хорошая цена

ЖК «Маяк»

Д3 Химки • 16 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 12

13 990 000 ₽

286 094 ₽/м²

Номер в базе: 12027529. Продается большая 1-комнатная квартира с завораживающим видом на канал им. Москвы и Химкинский парк. Вид из окна представлен на фото. Квартира расположена в Жилом комплексе Маяк — это проект бизнес-класса, финалист премии Urban Awards 2014, и расположена в районе Старые Химки, всего в 2 км от МКАД. Комплекс занимает территорию площадью 10,8 гектар и находится по соседству с центральным городским парком им. Л.Н. Толстого. Общая площадь квартиры 51,7 м². Квартир...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Москва

Документы проверены

+7 985 563-71-...

Написать



1-комн. квартира, 48 м², 25/25 этаж

С мебелью

Химки • 5 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский проспект, 1к3

15 200 000 ₽

316 667 ₽/м²

Продается однокомнатная квартира в ЖК "Парк Толстого". Является наиболее удобным местом проживания для собственников и арендаторов в Химках, в двух минутах пешком от станции МЦД3. Непротиву благоустроенный городской парк с выходом на набережную канала им. Москвы. Своя закрытая территория на три корпуса, детская площадка. В шаговой доступности детский сад, школа, магазины, кафе и рестораны, фермерский рынок. Квартира без перепланировок! Отдельная большая комната 22м2 и...

3 недели назад



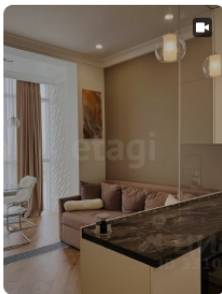
РИЕЛТОР

Дмитрий Коростелев

Суперагент

+7 932 717-15-...

Написать



1-комн. квартира, 55 м², 16/29 этаж

Хорошая цена

С мебелью

ЖК «Маяк»

Д3 Химки • 16 минут пешком

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 12

20 580 000 ₽

374 182 ₽/м²

Номер в базе: 13129585. Видовая квартира с панорамой на реку в ЖК Маяк | Мебель и техника остаются. О ДОМЕ и КВАРТИРЕ: Дом 2017 года постройки, индивидуальный проект. Закрытая охраняемая территория. Качественный ремонт из дорогих материалов. Полностью укомплектована мебелью и встроенной техникой. Просторная кухня-гостиная, изолированная спальня, большая гардеробная, раздельный санузел. Высота потолков 3 метра: СВОЙ ОТКРЫТЫЙ БАЛКОН С ВИДОМ НА РЕКУ! ПОТРЯСАЮЩИЕ ЗАВТРАКИ И...

вчера



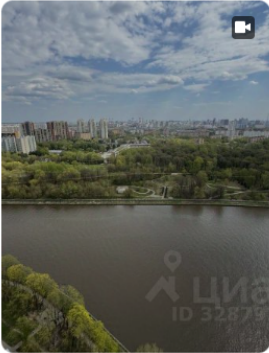
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Москва

Суперагент

+7 931 554-94-...

Написать



1-комн. квартира, 48,3 м², 29/29 этаж

Хорошая цена

ЖК «Маяк»
 Химки · 16 минут пешком
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 12

13 600 000 Р
 281 573 Р/м²

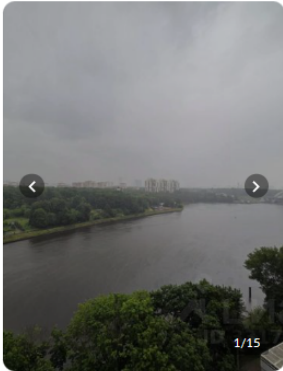
Номер объекта: 548046. 100 метров над городом. Панорама, которую не повторить Видовая квартира 48,3 м² на последнем, 29 этаже в ЖК бизнес-класса "Маяк" Есть квартиры, которые просто существуют. А есть те, в которых возникает ощущение: "я выше всего этого города". Это именно она. ВИД, РАДИ КОТОРОГО ПОКУПАЮТ Редкий формат - панорама 180 на воду и город: — Слева канал им. Москвы; — Справа мосты и огни города; — Утром рассветы; — Вечером живая подсветка мегаполиса; И всё это с высоты 100 метров...

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНФИНИТИ
 Суперагент

+7 923 070-70-...

Написать

вчера



1-комн. квартира, 57 м², 12/18 этаж

Хорошая цена Только на Циан

ЖК «Маяк»
 Химки · 16 минут пешком
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Химки, улица Кудрявцева, 14

13 400 000 Р
 235 088 Р/м²

Уютная Квартира в жк бизнес-класса "ЖК МАЯК" огороженная и охраняемая территория, до станции "Химки" 7 минут, 15 минут на ласточке до ленинградского вокзала, или 6 минут до станции Нати и переход на МЦК. Парковка возможна во дворе. Окна выходят на тихую территорию на канал и парк. Квартира в тихом экологическом месте, парк прямо во дворе, яхт-клуб, набережная, рядом стадион Родина, школа тенниса, бассейн, фитнес клуб.

РИЕЛТОР
ID 178511
 Документы проверены

+7 939 013-22-...

2 неде.

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 1-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://spb.cian.ru>)

По данным <https://spb.cian.ru> диапазон цены предложения на 1-комнатные квартиры в районе расположения объекта оценки составляет 235 088 – 408 867 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования. В расчет принимаются наиболее сопоставимые по местоположению и иным характеристикам объекты недвижимости.

2.6. Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование в сегменте рынка квартир

Копии страниц с источников, используемых для корректировки справочных данных и поправок приведены в Приложении 3 к настоящему Отчёту, а в данном разделе преимущественно указывается только описание факторов, по которым проводится корректировка с необходимыми пояснениями если они требуются, и величины возможных поправок.

Фактор длительности экспозиции, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции квартир, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостатком данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

Этап сделки (скидка на торг). Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агломерациям с большим объёмом выборки предложений и экспертов имеет достаточно близкие значения по результатам различных исследований. Справочные величины скидки на торг для локации объекта оценки приведены на следующем фрагменте справочника:

← statirelt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Ассоциация
СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 13.07.2026 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 "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-лине-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statirelt, 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.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	0,90	0,91	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечания:

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,
(<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda>)

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены квартир (приведены далее):

№	Наименование фактора
1	Местоположение
2	Общая площадь (фактор масштаба)
3	Физическое состояние дома
4	Количество комнат
5	Состояние отделки
6	Материал стен
7	Этаж расположения
8	Близость от остановок общественного транспорта/метро
9	Тип комнат (смежные/частично-смежные, изолированные)
10	Количество санузлов
11	Тип санузла (раздельный/совмещенный)
12	Наличие организованной парковки у дома
13	Наличие балкона или лоджии
14	Право собственности (долевая/полная)
15	Передаваемые имущественные права (право требования/право собственности)
16	Расположение в жилом комплексе (внутри ЖК/точечная застройка)
17	Видовые характеристики квартиры
18	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)
19	Наличие охраны
20	Высота потолков
21	Наличие огороженной придомовой территории

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов

(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2025, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

Местоположение объекта. Местоположение объекта недвижимости — главная из его характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе доминантных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, рекреационных зон, других факторов престижности, удаленностью объекта от центров деловой активности и социальной инфраструктуры. Также качество местоположения определяется его транспортной доступностью, т.е. близостью к основным и вспомогательным магистралям, к остановкам наземного общественного транспорта и метрополитена.

Применение корректировки на местоположение, транспортную доступность, близость к остановкам общественного транспорта, развитость инфраструктуры, наличия парковки не требуется, если объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом удалении от станции метро и магистралей города, с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, в границах одного жилого комплекса, или в соседних домах.

По нижеследующим ценообразующим факторам, проводились корректировки в настоящем отчёте, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в Приложении 2 к настоящему Отчёту.

Состояние отделки и оснащение. Наличие отделки и уровень отделки не является фактором прямо пропорциональным по отражению затрат по отделке на стоимость квартиры, но вносит существенный вклад в её стоимость, хотя обычно и меньший чем понесённые на отделку затраты. Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе квартиры на открытом рынке, учитывает при принятии решения состояние отделки помещений и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания. В состав оснащения как от застройщика, так и на вторичном рынке может входить и санфаянс и меблировка.

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

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

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

Общая площадь квартиры. Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается.

Этаж расположения. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую

температуру воздуха в квартире/апартаментах, а также, как правило, в квартирах/апартаментах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период.

2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 4% - 7%, среднее значение составляет 5% (для региональной группы А).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 8. Интервалы цен на 1-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	235 088	408 867
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	281 573	345 572

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, площадь кухни, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.

2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

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

Правомочность (юридическая допустимость): рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной локации и для данного объекта недвижимости способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Правомочность (юридическая допустимость). Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 37 многоквартирного жилого дома.⁸ В общем случае с точки зрения правомочности квартиру можно использовать и по своему прямому назначению – как жилье, и под коммерческие цели, после процедуры перевода помещения в нежилой фонд.

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ. Перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

- признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;

⁸ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

- расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;
- расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;
- в строениях нежилого назначения;
- в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
- на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения ниже расположенных этажей данного подъезда являются нежилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход, либо возможность оборудования такого изолированного входа.

Оцениваемая квартира находится на этаже № 37 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – то есть как объекта жилой недвижимости - квартиры.

2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: Затратный, Доходный и Сравнительный.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик учитывал возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. Поскольку для участников рынка нет возможности создать подобный объект (квартиру) без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что покупка даже с маржой застройщика будет неинтересна, то значимость Затратного подхода для оценки квартир в многоквартирных домах - невысокая.

По мнению Оценщика, использование Затратного подхода к оценке встроенных помещений, содержится также в проблеме определения доли стоимости помещения в стоимости всего здания, поэтому результат может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния других помещений здания и т.п. Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, неполнота которой приведёт к значительной погрешности результата. Кроме того, применение затратного подхода подразумевает определение стоимости права собственности (или права аренды) земельного участка, что также сопряжено с трудностями и не всегда корректными допущениями.

На основании вышеизложенного, в настоящем Отчёте Оценщик счел возможным отказаться от использования Затратного подхода.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик учитывал способность объекта оценки приносить доход. Поскольку в локации объекта оценки получение дохода, выше чем при использовании альтернативных рыночных инструментов от использования квартиры не соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, то значимость Доходного подхода в данном случае невысокая. Степень неопределенности будущих доходов напротив, достаточно высока, - объём предложения по аренде квартир в локации объекта оценки не создаёт дефицита. Несмотря на всё это, в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, но используется собственниками квартир в лучшем случае, как консервативный инструмент для сохранения денежных средств, но не получения дохода на рыночном инвестиционном уровне.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе Доходного подхода.

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик учитывал объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- высокую активность рынка с большим количеством сделок и предложений;
- широкую доступность информации о ценах предложений в открытых источниках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- постоянную актуальность рыночной ценовой информации – многие профильные ресурсы публикуют даты начала экспозиции объектов, а также даты снятия с продажи;
- высокую степень сопоставимости аналогов с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать Сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. При вышеперечисленном объёме рыночной информации, и виде объекта недвижимости (квартира) оптимальным для применения в рамках Сравнительного подхода будет являться метод прямого сравнения с объектом-аналогом, *«метод сравнения продаж»*.

Копии Интернет-страниц объявлений о продаже объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода, а также данные об объекте оценки

Объект-аналог № 1

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/330993609/>

khimki.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 46,3м² ул. Кудрявцева, 11, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки м. Беломорская - база ЦИАН, объявление 330...

Обновлено: 14 июля, 11:10 287 просмотров, 9 за сегодня

Продается 1-комн. квартира, 46,3 м² в ЖК «Маяк»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Кудрявцева, 11 На карте
 // Ленинградское шоссе 4 км от МКАД // Петляющее шоссе 12 км от МКАД
 Беломорская 10 мин. Химки 16 мин. Речной вокзал 12 мин.

Сравнить Поделиться Подписаться

Условия сделки

16 000 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 15 520 000 Р

Ипотека

Подобрать агента Безопасная покупка и продажа вместе с пропой от Циана

Цена за метр 345 572 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа ипотека возможна

+7 986 304-14-79
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Вся Недвижимость Планеты
 Сertifikat

ЖК «1-й Измайловский»
 2-комн. квартиры от 16,6 млн руб. в старой Москве. Метро в пешей доступности. Сдача в этом году

Общая площадь: 46,3 м²
 Жилая площадь: 16 м²
 Площадь кухни: 12,6 м²
 Этаж: 6 из 37
 Год постройки: 2019

Продается светлая просторная 1-комнатная квартира, общей площадью с учетом лоджии 46,3 кв.м. и расположенная в ЖК "Маяк" категории бизнес-класс. В квартире выполнен качественный евро-ремонт: продуманная разводка по электрике по всей квартире. Грамотно сделана разводка в санузле (от потолка тонкий в ванной электрический полотенцесушитель. Теплый пол на кухне. Требуется доработать потолок. Высокие потолки 3,20 м (требуется доработать потолок). Шикарный вид из большой лоджии на зеленый придомовый парк. Квартира продается без мебели. Большая детская площадка. Магазины.

Откликнуться

Фотографии (25) Описание Расположение Поиск объявления

Продается светлая просторная 1-комнатная квартира, общей площадью с учетом лоджии 46,3 кв.м. и расположенная в ЖК "Маяк" категории бизнес-класс. В квартире выполнен качественный евро-ремонт: продуманная разводка по электрике по всей квартире. Грамотно сделана разводка в санузле (от потолка тонкий в ванной электрический полотенцесушитель. Теплый пол на кухне. Требуется доработать потолок. Высокие потолки 3,20 м (требуется доработать потолок). Шикарный вид из большой лоджии на зеленый придомовый парк. Квартира продается без мебели. Большая детская площадка. Магазины, пункты выдачи заказов, детский сад, школа. Шаговая доступность МЦД-3 ст.Химки, парк им.Льва Толстого, пляж, набережная, Янг-Клуб, Детвор от Эстрайшма. Один взрослый собственник. Вся сумма в Договор. Возможна помощь в ипотеке. Звоните уважаемые Дамы и Господа. Один взрослый собственник.

Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Был ли продавец?

или узнайте подробности по телефону

Получить контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2019
Общая площадь	46,3 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	16 м²	Количество лифтов	2 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	12,6 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3,2 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 раздельный	Подъезд	5
Балкон/лоджия	1 лоджия	О подвале	Есть консерв
Ремонт	Евроремонт	Придомовая территория	Шлагбаум
Перепланировка	Не было	Парковка	Подземная
		Отопление	Автономная котельная
		Аварийность	Нет

О доме

Подписаться на дом

1-комн. квартира, 46,3 м²

16 000 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 15 520 000 Р

Ипотека

Подобрать агента Безопасная покупка и продажа вместе с пропой от Циана

Цена за метр 345 572 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа ипотека возможна

+7 986 304-14-79
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Вся Недвижимость Планеты
 Сertifikat

ЖК «1-й Измайловский»
 2-комн. квартиры от 16,6 млн руб. в старой Москве. Метро в пешей доступности. Сдача в этом году

Объект-аналог № 2

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/326034368/?context=4.jm0NRukMKoY.jyrLfCT4j4FyvtHZCIcvYkK27BDqcIsCNHqAtg2RRre1nCjZyKPjVNEx1CplzZyIW-b4qR70gtY5ZAYa&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc>

←
khimki.cian.ru

Продаю однокомнатную квартиру 65,6м² ул. Кудрявцева, 16, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Хи...

Обновлено: 16 июл, 12:33
1909 просмотров, 7 за сегодня

С мебелью
Только на Циан
Проверено в Росреестре

Продается 1-комн. квартира, 65,6 м²

в ЖК «Маяк»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Кудрявцева, 16

На карте
/ Ленинградское шоссе 4 км от МКАД / Петляное шоссе 12 км от МКАД
/ Химки 14 мин. / Беломорская 10 мин. / Речной вокзал 11 мин.

Сравнить
Поделиться
Пополнить



Планировка
10 фото

Общая площадь
65,6 м²

Жилая площадь
31,7 м²

Площадь кухни
24,3 м²

Этаж
10 из 42

Год постройки
2019

1-комнатная квартира с дизайнерским ремонтом и удобным гардеробом в ЖК «Маяк» на охраняемой территории с пропускной системой, с подземным паркингом и двором без машин. Продается со встроенной кухней и полностью оборудованной бытовой техникой. Просторная светлая с панорамными окнами кухня-гостиная и изолированная комната с гардеробной комнатой. Два раздельных с/у в современной плитке. СВОБОДНАЯ продажа, никто не прописан, один взрослый собственник.

19 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 18 430 000 ₽

Ипотека

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циан

Цена за метр
289 634 ₽/м²

Условия сделки
свободная продажа

Ипотека
возможна

+7 985 712-85-57

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор
ID 23623

ЖК «ТАТЕ»

Скидки до 22%! Квартиры премиум-класса от 19,5 млн рублей



←
khimki.cian.ru

Продаю однокомнатную квартиру 65,6м² ул. Кудрявцева, 16, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Хи...

Обновлено: 16 июл, 12:33
1909 просмотров, 7 за сегодня

Фотографии (11)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Пожалуйста, обратите внимание

комнат, два раздельных с/у в современной плитке.
СВОБОДНАЯ продажа, никто не прописан, один взрослый собственник.

10 минут пешком от ЖД станции Химки, рядом парк Л.Н. Толстого, яхт клуб "Маяк", детские площадки, академия тенниса.

Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной
Хочу посмотреть
Еще продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2019
Общая площадь	65,6 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	31,7 м²	Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Площадь кухни	24,3 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3,2 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	О подъезде	Есть консьерж
Ремонт	Дизайнерский	Придомовая территория	Двор без машин
Перепланировка	Не было	Парковка	Подземная
Продается с мебелью	Да	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
		Аварийность	Нет

О доме

Подписаться на дом

Юридические особенности

19 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 18 430 000 ₽

Ипотека

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циан

Цена за метр
289 634 ₽/м²

Условия сделки
свободная продажа

Ипотека
возможна

+7 985 712-85-57

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

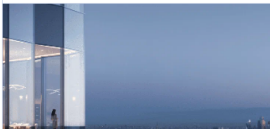
Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор
ID 23623

ЖК «ТАТЕ»

Скидки до 22%! Квартиры премиум-класса от 19,5 млн рублей



Объект-аналог № 3

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/327778804/?context=4.U04YWsw4wiE.Pkx6tML-9RSsUiOlfm0e4YaAdKMHZ11hTOYhAx3R2Nw9s4gOShjEDYoDiy9WNGFbw6pOmnQ3eV8aKi-axFE&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc>

khimki.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 48,9м² ул. Кудрявцева, 12, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Химки - база ЦИАН, объявление 32...

Объявлено 25 мая, 17:27 1493 просмотра, 5 за сегодня

Продается 1-комн. квартира, 48,9 м² в ЖК «Маяк»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Кудрявцева, 12 Не на карте
 // Ленинградское шоссе - 4 км от МКАД // Пятницкое шоссе - 12 км от МКАД
 // Химки - 16 км // Белоскопская - 10 км // Речной вокзал - 12 км

Сравнить Показать



Планировка 13 фото

Общая площадь: 48,9 м²
 Площадь кухни: 10 м²
 Этаж: 18 из 29
 Подъезд: 2017

Номер в базе: 12027529

Продается большая 1-комнатная квартира с заоразивающим видом на канал им. Москвы и Химкинский парк. Вид из окна представлен на фото.

Квартира расположена в Жилом комплексе Маяк — это проект бизнес-класса, финалист премии Urban Awards 2014, и расположена в районе Старые Химки, всего в 2 км от МКАД.

13 990 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 13 570 300 Р

Ипотека

Подобрать агента Безопасная покупка и продажа вместе с проф. от Циана

Цена за метр: 286 094 Р/м²
 Условия сделки: альтернатива
 Ипотека: возможна

+7 985 563-71-65

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

Написать

Написать, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости Этажи Москва

На Циане 9 лет Объектов в работе более 3000

Рейтинг: 4,0 - 8

Агент: Ольга Валерьевна Грива

ЖК Первый Нагатский

Премьальный квартал на юге Москвы. Рассрочка на квартиры без ежемесячных платежей

Отзыв о сайте

khimki.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 48,9м² ул. Кудрявцева, 12, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Химки - база ЦИАН, объявление 32...

1-комн. квартира, 48,9 м²

Фотографии (14) Описание Расположение Поиск объявлений

Квартира расположена в Жилом комплексе Маяк — это проект бизнес-класса, финалист премии Urban Awards 2014, и расположена в районе Старые Химки, всего в 2 км от МКАД. Комплекс занимает территорию площадью 10,8 гектар и находится по соседству с центральным городским парком им. Л.Н. Толстого.

Общая площадь квартиры 51,7 м². Квартира в черновой отделке, при покупке готовы передать дизайн проект, позволяющий получить 2 комнаты и кухню. Высота потолков - 3 метра.

О доме:

- дом монолитный построен 2017 году;
- подземный паркинг на 2 этажа с кладовыми и вело парковкой;
- закрытая и охраняемая территория, видеонаблюдение.

Инфраструктура:

- На территории жилого комплекса школа на 730 учащихся и детский сад на 220 детей рассчитаны на удобное излучение иностранным языком с раннего детства;
- лет-клуб с парковой до 30 лет и катков с максимальной длиной до 30 метров;
- обустроенная набережная Канала им. Москвы;
- для активных жителей фитнес клуб с бассейном, школа большого тенниса им. Островского
- в шаговой доступности поликлиника, МФЦ, продуктовые магазины.

Транспортная доступность

- станции Химки (МЦД-3) 7 минут пешком через парк, 15 минут и вы в центре Москвы на Ласточке - станции метро Комсомольская.
- 10 минут на машине до МКАД, Ленинградское шоссе.

1 взрослый собственник. Без обременений. Никто не прописан. Подходит под ипотеку.

Код пользователя: 69663

Свяжитесь с автором

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё варианты

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья Вторичка Год постройки 2017

←

khimki.dan.ru

Продажа однокомнатной квартиры 48.9м² ул. Кудрявцева, 12, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Химки - база ЦИАН, объявление 32...

75%

Спросить Алису AI

Фотографии (3/6) Описание Расположение Похожие объявления 1-комн. квартира, 48,9 м²

1 взрослый собственник. Без обременений. Никто не прописан. Подходит под ипотеку.

Код пользователя: 69663

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Был ли продан?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2017
Общая площадь	48,9 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	10 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Балкон/лоджия	1 лоджия	Подъезд	3
Вид из окон	На улицу	Парковка	Назначен
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
		Аварийность	Нет

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Что редкое? Про дом Как купить в ипотеку? Скрыть

Расположение

13 990 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 570 300 Р

Ипотека

Подобрать апента

Бесплатная покупка и продажа вместе с проф от Циана

Цена за метр 286 094 Р/м²

Условия сделки алгоритмизирована

Ипотека возможна

+7 985 563-71-65

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости Этажи Москва Документы проверены

На Циан 9 лет

Объемов в работе более 3000

Посетитель Ольга Валерьевна Гринцова 4,0 - 8

ЖК Первый Нагатинский

Премьальный квартал на юге Москвы. Рассрочка на квартиру без ежемесячных платежей

Видеть фото

Объект-аналог № 4

https://khimki.cian.ru/sale/flat/328792443/?context=4.HdqKqtMZmCg.jhJNDmxQod7uNGowUw-HSCtuwX9fYG6yA-PzykOYslm_55WQH4iNUpo2_KQJnJNgXzRCQ4dBYJ75T3pSplk&mlSearchSessionGuid=74d63a0eca8d158c35d7ca630859bcfc

khimki.cian.ru Купить однокомнатную квартиру 48.3м² ул. Кудрявцева, 12, Химки, Московская область, мкр. Старые Химки МЦД-3 Химки - база ЦИАН, объявление 3287...

1-комн. квартира, 48,3 м²

Фотографии (36) Описание Расположение Последние объявления

ВИД, РАДИ КОТОРОГО ПОКУПАЮТ
Редкий формат - панорама 180 на воду и город:
— Слева канал им. Москвы;
— Справа мосты и огни города;
— Утром рассветы;
— Вечером живая подсветка мегаполиса;
И всё это с высоты 100 метров над землёй.
Вы не смотрите на город - Вы над ним!

ЭФФЕКТ "ПОЛЕТА НАД ГОРОДОМ"
Последний этаж даёт то, чего нет ниже:
— Полная приватность никаких "окоп в окоп";
— Тишина, которую невозможно купить на нижних этажах;
— Ощущение пространства и воздуха;
Это не просто квартира. Это личная точка наблюдения за городом.

СВОБОДА СДЕЛАТЬ ИДЕАЛЬНО ПОД СЕБЯ
48,3 м² без ремонта и это огромный плюс:
— Свободная планировка;
— Панорамное остекление балкона;
— Возможность создать пространство под свой стиль жизни;
Вы не подстраиваетесь под квартиру. Квартира подстраивается под Вас.

БАЛКОН С ХАРАКТЕРОМ
Просторный балкон — отдельная зона жизни:
— Уютный кофе с видом на воду;
— Вечерний бокал вина с огнями города;
— Лунно-зона, где кончатся заботы;
Это место, где замедляется время.

ИДЕАЛЬНА ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ
Локация + вид + высокий спрос:
— Близость к аэропорту Шереметьево идеально для посуточной аренды;
— Редкий вид, который выделяет объект среди конкурентов;
— Ликвидный метр — быстро продается и сдаётся;
— Рост стоимости в ЖК;
Такие квартиры не провисают. Они работают на владельца.

ЖК "Маяк" - СРЕДА, КОТОРАЯ ДОРОЖАЕТ
— Первая линия у воды;
— Закрытая охраняемая территория;
— Собственная набережная и выход в парк;
— Двор без машин;
— Подземный паркинг;
— Архитектура бизнес-класса;
Это не просто дом - это локация, которая уже сформирована и растёт в цене.

ЛОКАЦИЯ И ТРАНСПОРТ
— 10 минут пешком до МЦД-3;
— Станция Химки - быстрый доступ в центр Москвы;
— Уютный выезд на МКАД и М11.

13 600 000 ₽
Ссылка на изменение цены
Предложите свою цену
Например, 13 192 000 ₽

Ипотека
Подобрать агента
Безопасная покупка и продажа вместе с проф. от Циана

Цена за метр 281 573 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 923 070-70-86
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИННОВИТИ

РИЕЛТОР
Виталий Бойцов
Суперэксперт

ЖК «Южная Битца»
От 40 000 руб./мес. за квартиру с клонками.
По семейной ипотеке

Почему именно эта квартира
— Последний, 30 этаж;
— 100 метров высоты;
— Панорама 180 на воду и город;
— Один из лучших видов в комплексе;
— Такое предложение ОДНО.

Если Вы ищете просто метры это не сюда. Если хотите объект, который вызывает эмоцию ешь до ремонта Вы его нашли.

Один взрослый собственник! Все готово к оперативному выходу на сделку. Звоните - организуем быстрый показ!

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать? Показать контакты

Напишите автору

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Под постройки	2017
Общая площадь	48,3 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	28,1 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	9,4 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	3 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	3
Балкон/лоджия	1 балкон	О подъезде	Есть мусоропровод
Ремонт	Без ремонта	Парковка	Подземная
		Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
		Аварийность	Нет

Район	Химки	Подрядчик	Турецкая компания AntYapi
Нас. пункт	Химки	Общая площадь	64029
Жилой комплекс	Маяк	Почтовый индекс	141401
Застройщик	ОАО Маяк	Гео-координаты	55.89528 / 37.46367

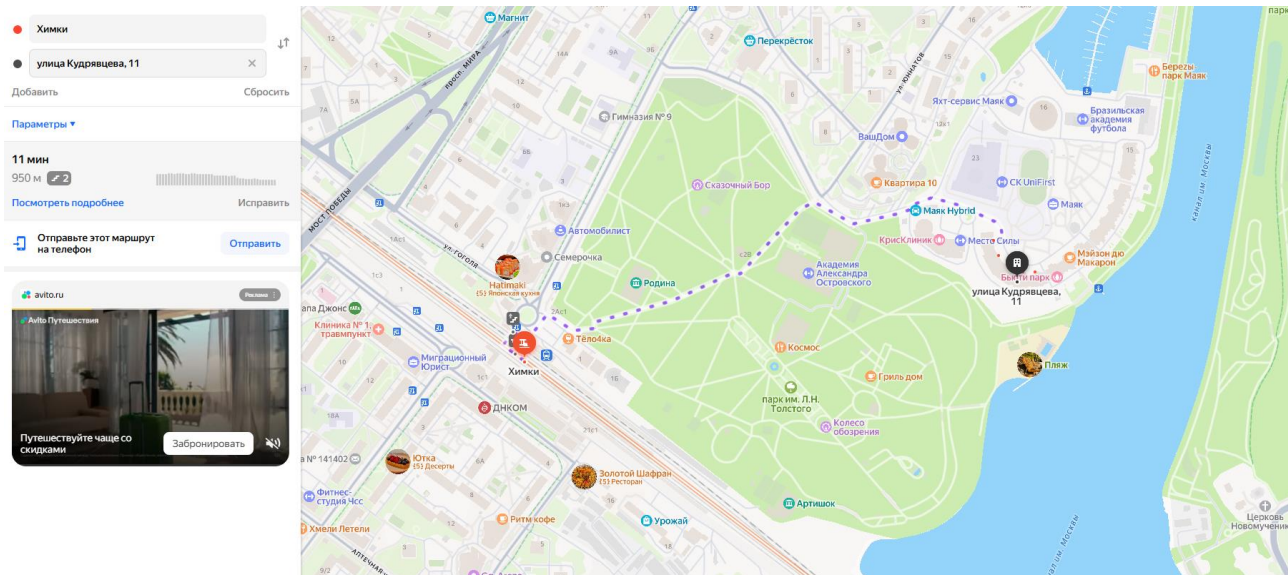
1-комнатные квартиры	403 100 Р/м²
2-комнатные квартиры	413 800 Р/м²
3-комнатные квартиры	344 100 Р/м²

1-комнатные квартиры	239 600 ₪/м²
2-комнатные квартиры	212 100 ₪/м²
3-комнатные квартиры	188 900 ₪/м²
4-комнатные квартиры	184 200 ₪/м²

Средняя рыночная цена определяется на основе реальных данных о продажах квартир в этом доме, взятых из открытых источников и нашей базы данных.

[illegible]

6



Удаленность от станции метро личным транспортом, <https://yandex.ru/maps/>

Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2025, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на ресурсе СтатРиелт (сайт <https://statrielt.ru>).

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни до 5 кв.м.	0,92	0,99	0,96
2	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,01	0,98
3	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
4	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
5	Площадь кухни от 13 кв.м. и более	1,02	1,04	1,03

Таблица 367. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Московской области (исправлено 16.01.2025 г.).

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,22	1,82
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,04	1,13
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,96	1,00	1,09
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,76	0,89	0,92	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,10
	последний этаж	0,95	1,00	1,05
	первый этаж	0,91	0,96	1,00

Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.07.2026, поступившего на рассмотрение 20.07.2026, 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: 5
20.07.2026г. № КУВИ-001/2026-97721364			
Кадастровый номер:	50:10:0010313:11726		
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010313		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Химки, г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 11, кв. 323		
Площадь, м²:	49.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 37		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	6346999.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0010313:11417		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Контыцкий Александр Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 02.10.2019		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E3997148184797988005552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.07.2026г. № КУВИ-001/2026-97721364			
Кадастровый номер:	50:10:0010313:11726		
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		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E3997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20.07.2026г. № КУВИ-001/2026-97721364			
Кадастровый номер:		50:10:0010313:11726	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:10:0010313:11726-50/215/2021-11 27.01.2021 08:22:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	предмет:	Квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, г. Химки, улица Кудрявцева, дом 11, квартира 323, площадью 49.1 кв.м., с кадастровым номером 50:10:0010313:11726	
	дата государственной регистрации:	27.01.2021 08:22:59	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010313:11726-50/215/2021-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 29.12.2050	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027, ОГРН: 1027800000140	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, № С11(КВ4)Э37, выдан 29.12.2020	
	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: E3997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8309714818479799800552191040001978443 Владение: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДРАСТ Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

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

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443			
Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
РОСКОДНАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	ФИО Жаворонкова Виктория Юрьевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Реестровый номер № 0089 от 20.11.2009
Адрес саморегулируемой организации оценщика	член Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», расположенной по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101
Сведения о страховом полисе оценщика:	Страховой полис № СПб41/25/ГО-ОЦ№3133439, выданный ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Период страхования с 17.05.2025 по 16.11.2026. Страховая сумма 30 100 000 (тридцать миллионов сто тысяч) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	20 лет
Квалификационный аттестат	Номер 037868-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 03.06.2024 по 03.06.2027
Почтовый адрес оценщика	194100, г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 37, Лит. А, 3 этаж, офис No3Б
Адрес электронной почты оценщика	vuz@inversia-group.ru
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ»
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ИНН 7804686343, ОГРН 1217800135453 от 01.09.2021
Место нахождения Исполнителя:	194100, г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 37, Лит. А, офис 400
Почтовый адрес Исполнителя:	194100, г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 37, Лит. А, офис No3Б
Контактная информация Исполнителя:	Тел./факс 89219380458, email: vuz@inversia-group.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653, р/с 40702810355000065585
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	ПП №889560 от 05.04.2009
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис №СПБ41/24/ГО-ОЦ№2775127, выдан ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС», страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 10.03.2026, срок действия: с 20.03.2026 по 19.09.2027.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Место-положение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
140000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-66-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ41/26/ГО-ОЦ№3449959

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чекалова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертных решений Инверсия" (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Жаворонковой Виктории Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/26/ГО-ОЦ№3449959 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 10.03.2026 г., заключили Полис страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,2%
6. Страховая премия	10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «20» марта 2026 г. по «19» сентября 2027 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «10» марта 2026 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/26/ГО-ОЦ№3449959 от 10.03.2026 г. Договор СПБ41/26/ГО-ОЦ№3449959 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 10.03.2026 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	Адрес: 195220, г. Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 13, кор.1, литера А, кв. 143
12. Дата выдачи полиса	«10» марта 2026 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (и соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т.ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иным доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности"

от «20» ноября 2019 г., получил.



СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

М.П.

Директор филиала: ИП Козлова И.И. ИНН 781630474500

/ Чекалов А.И. /

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЦЕНТР ЭКСПЕРТНЫХ РЕШЕНИЙ ИНВЕРСИЯ»

М.П.





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Линии, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-86-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ41/25/ГО-ОЦ №3133439

С учетом Дополнительного соглашения №1 от 13.03.2026г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и Жаворонкова Виктория Юрьевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), и на основании Договора СПБ41/25/ГО-ОЦ №3133439 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 06.05.2025 г., заключили Полис страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленным вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС №1 от 13.03.2026г.
7. Срок страхования	с «17» мая 2025 г. по «16» ноября 2026 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «06» мая 2025 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/25/ГО-ОЦ №3133439 от 06.05.2025г. Договор СПБ41/25/ГО-ОЦ №3133439 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 06.05.2025 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 13, кор.1, кв. 143

12. Дата выдачи полиса «13» марта 2026 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС» ОБЩЕСТВО
Чеканов А.И.
М.П.
Представитель Страховщика ИП Канаконин И.И. ИНН 7714320474500

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Жаворонкова Виктория Юрьевна
/ Жаворонкова В.Ю./

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037868-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Жаворонковой Виктории Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ОПДС» - Москва 2021 г. - бл. ТЭ № 873

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на владение новым видом
профессиональной деятельности

Учебно-методическое управление
Рег. № 1153

Регистрационный номер ММХ-10/421



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 889560

Настоящий диплом выдан
Виктории Юрьевне
в том, что она с *09 октября 2008* г. по *06 апреля 2009* г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ПГУ ВПО*
"Санкт-Петербургский государственный
технический университет"
по программе *"Оценка стоимости*
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *06 апреля 2009*
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Жаворонковой*

Виктории Юрьевны
на ведение профессиональной деятельности по *оценке*
стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Санкт-Петербург*