МЭТР
Межрегиональный Экспертно-Технический центр

Общество с ограниченной ответственностью
«Межрегиональный Экспертно-Технический Центр «МЭТР»
Адрес: г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2.
Тел.: [redacted]
ИНН: [redacted] КПП: [redacted] ОГРН: [redacted]

Образец: персональные данные заказчика, адрес квартиры, данные оценщика, подписи и печать скрыты.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ [redacted]

рыночной стоимости квартиры

г Москва, Строительный пр-д, [redacted]

33.2 кв. м · 1-комн. · этаж 2/— · —

Итоговая рыночная стоимость: **15 589 000 руб.**

Цель оценки: определение рыночной стоимости для органов опеки
Заказчик: [redacted]
Дата оценки: 23.10.2026
Оценщик: [redacted], аттестат «Оценка недвижимости» № [redacted]
Исполнитель: ООО «Межрегиональный экспертно-технический центр «МЭТР»

г. Москва, 23.10.2026

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

Введение

Основание и назначение оценки

Настоящий отчёт об оценке составлен по заказу [redacted] и содержит определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г Москва, Строительный пр-д, [redacted]. Оценка выполнена в форме онлайн-услуги — дистанционно, без осмотра объекта, по документам и сведениям заказчика и данным открытого рынка жилой недвижимости.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключённый путём акцепта заказчиком публичной оферты при оформлении заказа на сайте expertmetr.ru (ст. 435, 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 9, 10 Федерального закона № 135-ФЗ). Цель оценки — определение рыночной стоимости для органов опеки. Результат оценки предназначен для следующего использования: для представления в органы опеки; использование отчёта для иных целей не предусмотрено.

Отчёт является документом, содержащим сведения доказательственного значения (ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ). Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчёте, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ). Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для указанных целей в течение шести месяцев с даты составления отчёта.

Нормативная база оценки

Оценка проведена и отчёт составлен в соответствии со следующими нормативными актами и стандартами:

- **Гражданский кодекс Российской Федерации** — в части объектов гражданских прав, права собственности и договора на оказание услуг;
- **Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** — ст. 3 (понятие рыночной стоимости), ст. 11 (общие требования к содержанию отчёта), ст. 12 (достоверность отчёта), ст. 14–16 (права, обязанности и независимость оценщика), ст. 20 (стандарты оценочной деятельности), ст. 24.6–24.7 (обеспечение имущественной ответственности);
- **Федеральные стандарты оценки ФСО I–VI** — «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», «Виды стоимости», «Процесс оценки», «Задание на оценку», «Подходы и методы оценки», «Отчёт об оценке» (утверждены приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200);
- **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)** (утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611) — специальные требования к оценке недвижимого имущества, анализу рынка и применению подходов;
- **Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков** — Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является оценщик;
- **Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»** — в части составления отчёта в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности (ст. 15, 20 Федерального закона № 135-ФЗ). ФСО № 7 применяется совместно с ФСО I–VI и развивает их положения применительно к объектам недвижимости, в том числе к жилым помещениям в многоквартирных домах. Стандарты саморегулируемой организации применяются оценщиком как членом СРО и не противоречат федеральным стандартам.

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

Порядок проведения оценки (ФСО III)

1. Согласование задания на оценку: объект, оцениваемые права, цель, вид стоимости и дата оценки зафиксированы в заказе и приведены в разделе 3 (ФСО IV).

2. Сбор и анализ информации: документы заказчика о квартире; сведения о местоположении и доме; предложения о продаже сопоставимых квартир из аналитической системы рыночных предложений на дату оценки.

3. Применение подходов к оценке: обоснован выбор сравнительного подхода и отказ от доходного и затратного (раздел 9); выполнены подбор аналогов и расчёт (разделы 10–11).

4. Согласование результатов: применён один подход, поэтому итоговая стоимость равна результату сравнительного подхода (раздел 12).

5. Составление отчёта: отчёт составлен по требованиям ФСО VI и ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ в форме электронного документа.

Независимость оценщика

Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, соблюдают требования независимости, установленные ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Размер вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1. Основные факты и выводы

Показатель	Значение
Объект оценки	квартира, 33.2 кв. м, 1-комн., этаж 2/—
Адрес	г Москва, Строительный пр-д,
Кадастровый номер	
Оцениваемое право	право собственности
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	23.10.2026
Применённый подход	сравнительный
ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	15 589 000 руб.

Оценка выполнена онлайн, без осмотра — определена средняя рыночная стоимость по аналогам без учёта индивидуальных особенностей объекта (см. раздел «Допущения»).

2. Термины и определения

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене не отражаются чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 ФЗ-135).

Объект оценки — квартира (жилое помещение) с указанными характеристиками и составом прав.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Объект-аналог — объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта с аналогами, в отношении которых есть информация о ценах (ФСО V).

Элемент сравнения (корректировка) — характеристика, различие по которой между объектом и аналогом влияет на цену; учитывается поправкой к цене аналога.

Единица сравнения — удельный показатель — цена за один квадратный метр общей площади.

3. Задание на оценку (ФСО IV)

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

Параметр	Значение
Объект	квартира по адресу г Москва, Строительный пр-д,
Состав прав	право собственности
Цель / использование	для представления в органы опеки
Вид стоимости	рыночная (ФСО II)
Дата оценки	23.10.2026
Допущение	оценка без осмотра, по данным заказчика и рынка

4. Допущения и ограничительные условия

1. Оценка выполнена БЕЗ ОСМОТРА объекта, дистанционно (онлайн-оценка), на основании сведений и документов заказчика и анализа рыночных предложений по сопоставимым объектам.

2. Определена средняя рыночная стоимость для квартир данного типа, местоположения, площади, комнатности и этажности БЕЗ учёта индивидуальных особенностей конкретного объекта (фактическое состояние и отделка, перепланировки, скрытые дефекты, вид из окна, обременения), которые устанавливаются только при осмотре и могут как повысить, так и понизить стоимость.

3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта приняты по документам, представленным заказчиком; оценщик не несёт ответственности за их достоверность и не проводил юридическую экспертизу прав.

4. В расчёте использованы цены предложения аналогов (не цены сделок), что учтено корректировкой на уторговывание. 5. Итоговая стоимость действительна на дату оценки.

5. Сведения об оценщике и исполнителе

Оценку провёл оценщик ( ), член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), реестровый № от 12.08.2008; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № от 27.09.2024 (действителен до 27.09.2027). Ответственность оценщика застрахована (СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование», договор от 09.06.2026, по 31.12.2027).

Исполнитель — ООО «Межрегиональный экспертно-технический центр «МЭТР», ОГРН 1087746305360, ИНН 7721613895. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте.

6. Анализ рынка

Объект относится к сегменту вторичного жилья: г Москва, Строительный пр-д, . По данным аналитической системы рыночных предложений на дату оценки удельные цены сопоставимых квартир составляют от 420 290 до 584 660 руб./кв. м, медиана — 494 265 руб./кв. м. Основные ценообразующие факторы: местоположение и транспортная доступность, площадь, этаж, тип дома, состояние отделки.

Источник рыночной информации и обоснование его выбора

Сведения о предложениях по продаже сопоставимых квартир получены из объявлений сервиса «Циан» (cian.ru) через аналитическую систему рыночных предложений, которая ежедневно собирает и архивирует объявления с сохранением цены, характеристик, фотографий и даты публикации. Выбор источника обоснован следующим:

- **Специализация и масштаб.** «Циан» — одна из крупнейших в России специализированных площадок объявлений о недвижимости, работающая с 2001 года; на ней публикуют предложения собственники, агентства недвижимости и застройщики, поэтому через неё проходит основная часть публичных предложений о продаже квартир в Москве и Московской области.
- **Полнота и сопоставимость данных.** Объявления содержат структурированные характеристики — общую площадь и площадь кухни, этаж и этажность, тип и год постройки дома, состояние

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

отделки, адрес и координаты, фотографии, — что позволяет подбирать аналоги по ценообразующим факторам, как того требует ФСО № 7.

• **Достоверность.** Сервис применяет модерацию объявлений и проверку их размещения, что снижает долю недостоверных и повторяющихся предложений; оставшиеся повторы и нетипичные цены исключены оценщиком при обработке выборки (раздел 10).

• **Признание в профессиональной практике.** Данные сервиса широко используются оценщиками, банками и судебными экспертами как источник сведений о ценах предложений на рынке жилья; сервис публикует собственную аналитику и ценовые индексы рынка недвижимости.

• **Проверяемость.** Для каждого аналога в отчёте приведены адрес, дата предложения, цена и ссылка на исходное объявление, а фотографии сохранены на дату выгрузки (Приложение № 2). Это соответствует требованию ФСО VI о ссылках на источники информации, позволяющих проверить использованные данные.

Использование цен предложений, а не цен сделок, соответствует сложившейся практике оценки жилья: сведения о ценах сделок в открытом доступе не раскрываются, а разница между ценой предложения и ценой сделки учтена корректировкой на уторговывание (раздел 11).

7. Описание объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес	г Москва, Строительный пр-д,
Кадастровый номер	
Назначение	жилое помещение (квартира)
Общая площадь	33.2 кв. м
Комнат / этаж / этажность	1 / 2 / —
Тип дома / год	— / —
Состояние	обычный (косметический) ремонт
Документ-основание	выписка из ЕГРН (Приложение № 1)

8. Наиболее эффективное использование

Наиболее эффективное использование объекта — текущее (проживание): юридически допустимо, физически возможно, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость.

9. Подходы к оценке: выбор и обоснование

В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки» при определении стоимости применяются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно выбирать методы оценки в рамках подходов (ст. 14 Федерального закона № 135-ФЗ) и обязан обосновать как применение каждого подхода, так и отказ от него, исходя из особенностей объекта, цели оценки, вида стоимости, а также достаточности и достоверности доступной рыночной информации (ФСО V, ФСО VI).

Сравнительный подход — применяется

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами), в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО V). Для недвижимости ФСО № 7 устанавливает, что сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; аналогами служат объекты того же сегмента рынка, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам; в отчёте описываются объём доступных рыночных данных и правила отбора аналогов, а использование лишь части доступных аналогов обосновывается; расчёты ведутся в удельных показателях (единицах сравнения), типичных для рынка; различия между аналогами и объектом оценки устраняются корректировками по элементам сравнения.

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

Рыночная стоимость по ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции. Рынок квартир в многоквартирных домах — самый ликвидный и прозрачный сегмент рынка недвижимости с большим числом публичных предложений: цены сопоставимых квартир непосредственно отражают поведение типичных покупателей и продавцов, поэтому сравнительный подход даёт наиболее достоверный результат. Выполнение требований стандартов в настоящем отчёте:

Требование (ФСО V, ФСО № 7)	Выполнение в отчёте
Достаточное количество аналогов с известными ценами	26 аналогов с ценами предложений (минимум по методике — 5)
Аналоги из того же сегмента рынка	квартиры в многоквартирных домах, 1-комн., в радиусе до 1 км от объекта; в том же доме — 0
Сопоставимость по ценообразующим факторам	общая площадь от 32,3 до 39,7 кв. м (±20 % от объекта); тип дома и отделка — раздел 11
Объём доступных данных и правила отбора, обоснование использования части аналогов	в радиусе поиска найдено 31 предложений; отобрано 26 ближайших по местоположению и площади (не более 30); исключены повторы одного объекта, 1 предложений иного сегмента рынка (новостройки или иная эпоха застройки по сравнению с домом объекта, год постройки дома объекта ≈ 2026) и 0 ценовых выбросов (правило 1,5·IQR); исключённые предложения показаны в таблице аналогов с указанием причины
Единица сравнения, типичная для рынка	цена за 1 кв. м общей площади — общепринятый показатель рынка жилья
Корректировки по элементам сравнения	уторговывание −5 %; прочие элементы учтены подбором аналогов (раздел 11)
Однородность выборки	коэффициент вариации 8,8 % (допустимо — не более 15 %)

Доходный подход — не применяется

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта (ФСО V). Квартира приобретается типичным покупателем для проживания, а не как источник дохода; арендные ставки на жильё нестабильны, а доходность аренды сама определяется ценой квартиры. Результат доходного подхода для жилого помещения был бы менее достоверным, чем сравнительного, поэтому от его применения оценщик отказался.

Затратный подход — не применяется

Затратный подход основан на определении затрат на воспроизводство или замещение объекта с учётом износа (ФСО V). Для отдельной квартиры в многоквартирном доме достоверно выделить долю земельного участка, затраты на создание помещения и накопленный износ невозможно; кроме того, стоимость квартир на активном рынке определяется спросом и предложением, а не затратами на строительство. По этим причинам затратный подход не применялся.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

Применён метод сравнения продаж с количественными корректировками (ФСО № 7): цены предложений аналогов приводятся к удельной цене за 1 кв. м, корректируются по элементам сравнения, а согласование выполняется по медиане скорректированных удельных цен — мере центра выборки, устойчивой к отдельным нетипичным предложениям. Поскольку применён один подход, согласование результатов разных подходов не требуется.

Алгоритм определения рыночной стоимости сравнительным подходом (ФСО № 7):

1. Анализ рынка сегмента и выбор единицы сравнения — удельной цены за 1 кв. м общей площади.
2. Подбор объектов-аналогов: та же комнатность, сопоставимая площадь (±20 % от объекта), ближайшие к объекту по расстоянию — радиус поиска от 1 км с расширением до 8 км, пока не наберётся не менее 10 предложений; в расчёт принимается до 30 наиболее близких по местоположению и площади; повторы одного объекта исключаются.
3. Расчёт удельной цены каждого аналога (цена предложения ÷ общая площадь).
4. Очистка выборки от ценовых выбросов по межквартильному размаху (правило 1,5·IQR), чтобы нетипичные предложения не искажали результат.

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

5. Внесение корректировок по элементам сравнения (уторговывание, площадь, этаж, тип дома, состояние) — приведение аналогов к характеристикам объекта оценки.

6. Согласование: за итоговую удельную цену принимается медиана скорректированных удельных цен как устойчивая к отклонениям мера центра выборки.

7. Определение стоимости объекта: итоговая удельная цена × общая площадь объекта.

8. Контроль качества: выборка признаётся пригодной при числе аналогов не менее пяти и коэффициенте вариации удельной цены в пределах допустимого; иначе оценка передаётся оценщику для ручной обработки.

10. Сравнительный подход: подбор аналогов

26 из 27	до 1 км	29.07.2026 — 20.10.2026	8.8 %
аналогов в расчёте	радиус подбора	период предложений	разброс цен (CV)

№	Адрес · ссылка на объявление	Удал., км	S, м²	Этаж	Дом, год	Ремонт	Цена, руб.	Руб./м²	К медиане
1	ЖК Скай Гарден, Москва	0.0	33,4	13/45	—	—	15 690 000	**469 760**	-5,0 %
2	ЖК Скай Гарден	0.0	33,0	8/40	монолитный	—	18 500 000	**560 606**	+13,4 %
3	Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., д.9, к.1	0.1	33,4	5/30	монолитно-кирпичный	космет.	15 100 000	**452 096**	-8,5 %
4	Строительный проезд, 9к1	0.1	33,0	8/33	—	без ремонта	14 000 000	**424 242**	-14,2 %
5	Строительный проезд, 9к1	0.1	33,0	15/44	монолитный, 2025	евро	17 900 000	**542 424**	+9,7 %
6	Строительный проезд, 9к1	0.1	32,3	24/44	монолитно-кирпичный, 2025	космет.	16 800 000	**520 124**	+5,2 %
7	Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., д.9, к.1	0.1	34,5	20/30	монолитный, 2026	космет.	15 990 000	**463 478**	-6,2 %
8	ЖК Скай Гарден	0.0	36,3	22/44	—	—	18 559 101	**511 270**	+3,4 %
9	2-й Тушинский проезд, 1	0.4	32,8	2/31	монолитный, 2026	евро	17 027 014	**519 116**	+5,0 %
10	2-й Тушинский проезд, 1ск1	0.2	35,0	17/30	монолитный, 2026	без ремонта	16 500 000	**471 429**	-4,6 %
11	2-й Тушинский проезд, 1	0.4	32,6	3/5	монолитный, 2026	космет.	17 400 000	**533 742**	+8,0 %
12	Строительный проезд, 9к1	0.1	36,3	7/43	монолитно-кирпичный, 2025	—	16 700 000	**460 055**	-6,9 %
13	Покровское-Стрешнево район, Тушинский 2-й проезд., д.1	0.4	34,0	12/32	монолитный, 2026	космет.	18 445 000	**542 500**	+9,8 %
14	2-й Тушинский проезд, 12с2	0.4	32,8	2/31	монолитно-кирпичный, 2025	космет.	16 687 000	**508 750**	+2,9 %
15	Строительный проезд, 9с9	0.1	37,0	11/30	монолитно-кирпичный	без ремонта	15 950 000	**431 081**	-12,8 %
16	Строительный проезд, 9к1	0.1	37,2	21/44	монолитный, 2025	без ремонта	17 900 000	**481 183**	-2,6 %
17	Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., д.9, к.1	0.1	38,0	28/43	монолитно-кирпичный	евро	18 900 000	**497 368**	+0,6 %
18	2-й Тушинский проезд, 1	0.4	36,5	26/31	монолитный, 2026	космет.	18 840 000	**516 164**	+4,4 %
19	Строительный проезд, 9к1	0.1	38,9	38/44	монолитный, 2026	без ремонта	17 500 000	**449 871**	-9,0 %
20	Строительный проезд, 9к1	0.1	38,9	14/43	—	—	22 743 274	**584 660**	+18,3 %

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

№	Адрес · ссылка на объявление	Удал., км	S, м²	Этаж	Дом, год	Ремонт	Цена, руб.	Руб./м²	К медиане
21	г Москва, г Москва, 2-й Тушинский пр-д, 1	0.4	36,9	15/31	монолитный	космет.	20 425 000	**553 523**	+12,0 %
22	Россия, Москва город, проезд Строительный, дом 9, строен…	0.1	39,6	4/45	монолитно-кирпичный	без ремонта	17 990 000	**454 293**	-8,1 %
23	2-й Тушинский проезд, 1	0.4	37,5	3/31	монолитно-кирпичный, 2025	евро	20 000 000	**533 333**	+7,9 %
24	Донелайтиса пр-д, 14	0.7	34,5	8/16	панельный	космет.	14 500 000	**420 290**	-15,0 %
25	2-й Тушинский проезд, 1	0.4	39,6	6/31	монолитный, 2026	космет.	19 450 000	**491 162**	-0,6 %
26	Тушинский 2-й пр-д., 1	0.4	39,7	7/31	монолитный, 2026	евро	19 450 000	**489 924**	-0,9 %
27 ✗	Походный проезд, 15к1 *не в расчёте: иная эпоха застройки: 1973 г. при доме объекта ≈ 2026 г.*	0.6	34,7	8/9	панельный, 1973	космет.	12 990 000	**374 352**	**не в расчёте**
							Минимальная удельная цена	**420 290**	
							МЕДИАНА — принята в расчёт	**494 265**	
							Максимальная удельная цена	**584 660**	

★ — аналог в том же доме, что и объект оценки. ✗ и серый фон — предложение попало в выборку, но исключено из расчёта как неподходящее; причина указана под адресом (иной сегмент рынка: новостройка или иная эпоха застройки по сравнению с домом объекта; ценовой выброс по правилу 1,5·IQR). Адреса кликабельны и открывают объявление; карточки аналогов, принятых в расчёт, с фотографиями — Приложение № 2. Отбор: та же комнатность, площадь ±20 % от объекта, ближайшие по расстоянию; повторы одного объекта исключены. Источник — аналитическая система рыночных предложений (объявления cian.ru), выгрузка на 23.10.2026.

11. Корректировки и расчёт стоимости

Элемент сравнения	Корректировка	Обоснование
Уторговывание	−5 %	приведение цены предложения к цене сделки
Площадь (масштаб)	учтена подбором	аналоги от 32,3 до 39,7 кв. м — в пределах ±20 % площади объекта
Местоположение	учтено подбором	аналоги в радиусе до 1 км, 0 — в том же доме
Тип дома	не вводилась	в выборке: монолитный — 13, монолитно-кирпичный — 8, — — 4, панельный — 1
Состояние/отделка	не вводилась	в выборке: косметический — 10, без ремонта — 6, — — 5, евро — 5
Дата предложения	не требуется	предложения актуальны на дату оценки

Средняя рыночная стоимость объекта определяется по формуле:

$$C = S_{об} \times Me(Ц_{уд\ i} \times К_{торг} \times К_{попр\ i})$$

C — рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Sоб — общая площадь объекта оценки, 33.2 кв. м;

Me(·) — медиана значений по выборке объектов-аналогов;

Цуд i — удельная цена i-го аналога (цена предложения ÷ площадь), руб./кв. м;

Кторг — коэффициент корректировки на уторговывание = 0.95 (скидка 5 %);

Кпопр i — произведение корректирующих коэффициентов i-го аналога (площадь, этаж, тип дома, состояние, дата предложения); аналоги подобраны сопоставимыми, поэтому Кпопр ≈ 1,00.

Согласованная удельная цена (медиана удельных цен аналогов после корректировки на торг): 469 552 руб./кв. м. Коэффициент вариации выборки — 8.8 % (однородная выборка, 26 аналогов).

C = 33.2 × 469 552 = 15 589 000 руб.

12. Итоговая величина стоимости

Рыночная стоимость объекта на 23.10.2026: 15 589 000 руб.

Оценщик подтверждает: изложенные факты верны; анализ и выводы сделаны независимо; вознаграждение не связано с итоговой величиной; оценка соо

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

13. Подписи и сведения об электронной подписи

На бланке проставлены подпись оценщика, факсимиле подписи генерального директора ООО «МЭТР» и печать организации. Отчёт подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика [redacted], что в силу ст. 11 ФЗ-135 равнозначно личной подписи и печати оценщика. Подпись передаётся отдельным файлом (.sig) и проверяется на портале Госуслуг (e-trust.gosuslugi.ru) или в КриптоАРМ; отметка о подписи — на каждой странице.

Оценщик	Генеральный директор ООО «МЭТР»
[redacted]	[redacted]
подписано ЭЦП оценщика	[redacted]

ОБРАЗЕЦ

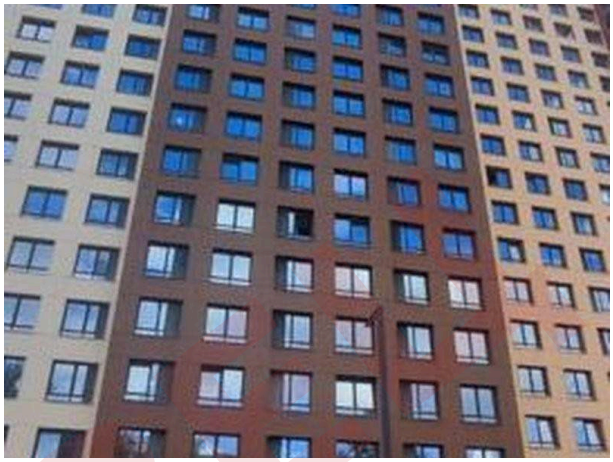
Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

ВЫБОРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ С ФОТОГРАФИЯМИ

Предложения о продаже квартир, использованные в сравнительном подходе (раздел 10). Фотографии и параметры зафиксированы на дату выгрузки данных; ссылки ведут на исходные объявления.



Аналог № 1 · 33,4 м² · 13/45 эт.
15 690 000 руб. · 469 760 руб./м²
ЖК Скай Гарден, Москва
предложение от 01.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334208065



Аналог № 2 · 33,0 м² · 8/40 эт.
18 500 000 руб. · 560 606 руб./м²
ЖК Скай Гарден
монолитный · предложение от 22.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333038863

Аналог № 3

33.4 м² · 15 100 000 ₽

источник: cian.ru

АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 3 · 33,4 м² · 5/30 эт.
15 100 000 руб. · 452 096 руб./м²
Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., …
монолитно-кирпичный, ремонт: косметический · предложение от 03.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332459142

Аналог № 4

33.0 м² · 14 000 000 ₽

источник: cian.ru

АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 4 · 33,0 м² · 8/33 эт.
14 000 000 руб. · 424 242 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
ремонт: без ремонта · предложение от 29.07.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332447525

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



Аналог № 5 · 33,0 м² · 15/44 эт.
17 900 000 руб. · 542 424 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
монолитный, 2025 г., ремонт: евро · предложение от 16.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333029855

Аналог № 6

32.3 м² · 16 800 000 ₽

источник: cian.ru

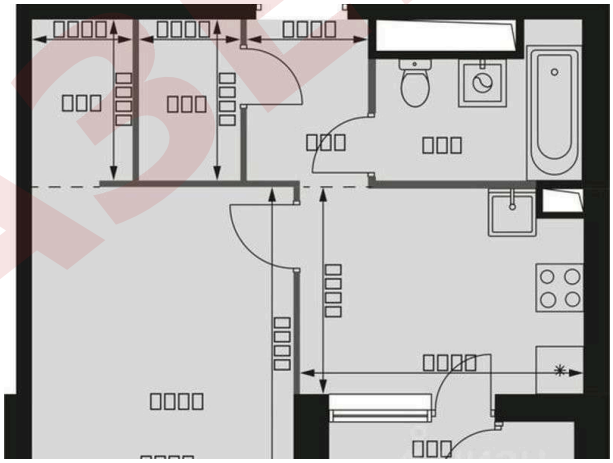
АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 6 · 32,3 м² · 24/44 эт.
16 800 000 руб. · 520 124 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
монолитно-кирпичный, 2025 г., ремонт: косметический · предложение от 02.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333531877



Аналог № 7 · 34,5 м² · 20/30 эт.
15 990 000 руб. · 463 478 руб./м²
Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., …
монолитный, 2026 г., ремонт: косметический · предложение от 20.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334383482



Аналог № 8 · 36,3 м² · 22/44 эт.
18 559 101 руб. · 511 270 руб./м²
ЖК Скай Гарден
предложение от 28.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/331724352

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



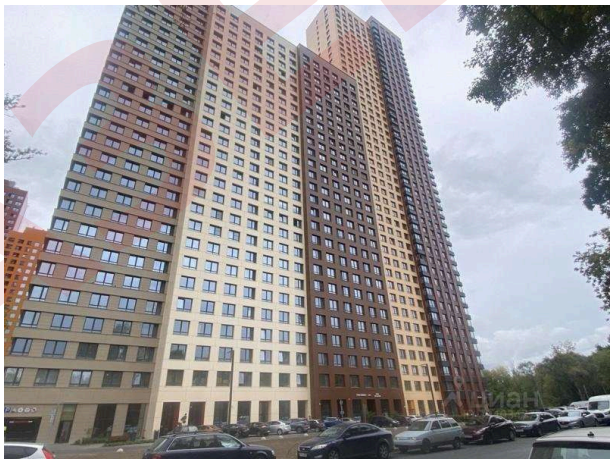
Аналог № 9 · 32,8 м² · 2/31 эт.
17 027 014 руб. · 519 116 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1
монолитный, 2026 г., ремонт: евро · предложение от 18.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333067767



Аналог № 10 · 35,0 м² · 17/30 эт.
16 500 000 руб. · 471 429 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1ск1
монолитный, 2026 г., ремонт: без ремонта · предложение от 25.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334284325



Аналог № 11 · 32,6 м² · 3/5 эт.
17 400 000 руб. · 533 742 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1
монолитный, 2026 г., ремонт: косметический · предложение от 09.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332862258



Аналог № 12 · 36,3 м² · 7/43 эт.
16 700 000 руб. · 460 055 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
монолитно-кирпичный, 2025 г. · предложение от 21.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334034772

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



Аналог № 13 · 34,0 м² · 12/32 эт.
18 445 000 руб. · 542 500 руб./м²
Покровское-Стрешнево район, Тушинский 2-й проезд.,…
монолитный, 2026 г., ремонт: косметический · предложение от 10.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334199747



Аналог № 14 · 32,8 м² · 2/31 эт.
16 687 000 руб. · 508 750 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 12с2
монолитно-кирпичный, 2025 г., ремонт: косметический · предложение от 14.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333752377



Аналог № 15 · 37,0 м² · 11/30 эт.
15 950 000 руб. · 431 081 руб./м²
Строительный проезд, 9с9
монолитно-кирпичный, ремонт: без ремонта · предложение от 02.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334529254



Аналог № 16 · 37,2 м² · 21/44 эт.
17 900 000 руб. · 481 183 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
монолитный, 2025 г., ремонт: без ремонта · предложение от 09.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333433427

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



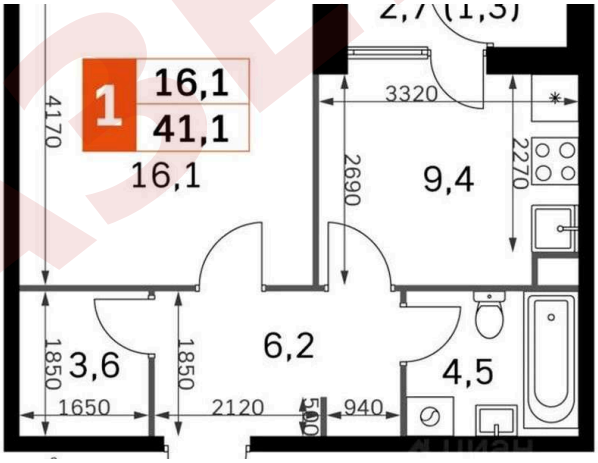
Аналог № 17 · 38,0 м² · 28/43 эт.
18 900 000 руб. · 497 368 руб./м²
Покровское-Стрешнево район, Строительный проезд., …
монолитно-кирпичный, ремонт: евро · предложение от 24.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333946687



Аналог № 18 · 36,5 м² · 26/31 эт.
18 840 000 руб. · 516 164 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1
монолитный, 2026 г., ремонт: косметический · предложение от 09.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334588598



Аналог № 19 · 38,9 м² · 38/44 эт.
17 500 000 руб. · 449 871 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
монолитный, 2026 г., ремонт: без ремонта · предложение от 26.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333011104



Аналог № 20 · 38,9 м² · 14/43 эт.
22 743 274 руб. · 584 660 руб./м²
Строительный проезд, 9к1
предложение от 17.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/333843218

Аналог № 21

36.9 м² · 20 425 000 ₽

источник: cian.ru

АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 21 · 36,9 м² · 15/31 эт.
20 425 000 руб. · 553 523 руб./м²
г Москва, г Москва, 2-й Тушинский пр-д, 1
монолитный, ремонт: косметический · предложение от 02.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334429510



Аналог № 22 · 39,6 м² · 4/45 эт.
17 990 000 руб. · 454 293 руб./м²
Россия, Москва город, проезд Строительный, дом 9, …
монолитно-кирпичный, ремонт: без ремонта · предложение от 02.10.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334519547

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

Аналог № 23

37.5 м² · 20 000 000 ₽

источник: cian.ru

АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 23 · 37,5 м² · 3/31 эт.
20 000 000 руб. · 533 333 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1
монолитно-кирпичный, 2025 г., ремонт: евро · предложение от 17.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332887507



Аналог № 24 · 34,5 м² · 8/16 эт.
14 500 000 руб. · 420 290 руб./м²
Донелайтиса пр-д, 14
панельный, ремонт: косметический · предложение от 17.09.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/334041944



Аналог № 25 · 39,6 м² · 6/31 эт.
19 450 000 руб. · 491 162 руб./м²
2-й Тушинский проезд, 1
монолитный, 2026 г., ремонт: косметический · предложение от 21.08.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332923528

Аналог № 26

39.7 м² · 19 450 000 ₽

источник: cian.ru

АРХИВНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

фото снято площадкой с публикации

Аналог № 26 · 39,7 м² · 7/31 эт.
19 450 000 руб. · 489 924 руб./м²
Тушинский 2-й пр-д., 1
монолитный, 2026 г., ремонт: евро · предложение от 31.07.2026
https://www.cian.ru/sale/flat/332446278

ОБРАЗЕЦ

Приложение № 1 — документ на квартиру (выписка из ЕГРН) — прилагается отдельным файлом.

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Документы, подтверждающие квалификацию и правомочия оценщика :

• Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ [redacted] «27» сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан [redacted]

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «27» сентября 20 24 г. № 373

Директор А.С. Бункин

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

• Свидетельство о членстве в СРО (Ассоциация «Русское общество оценщиков»)

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: [redacted]

(фамилия, имя и отчество)

[redacted]

(инн)

включен в реестр членов РОО:

12 августа 2008 года, регистрационный № [redacted]

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ [redacted]

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

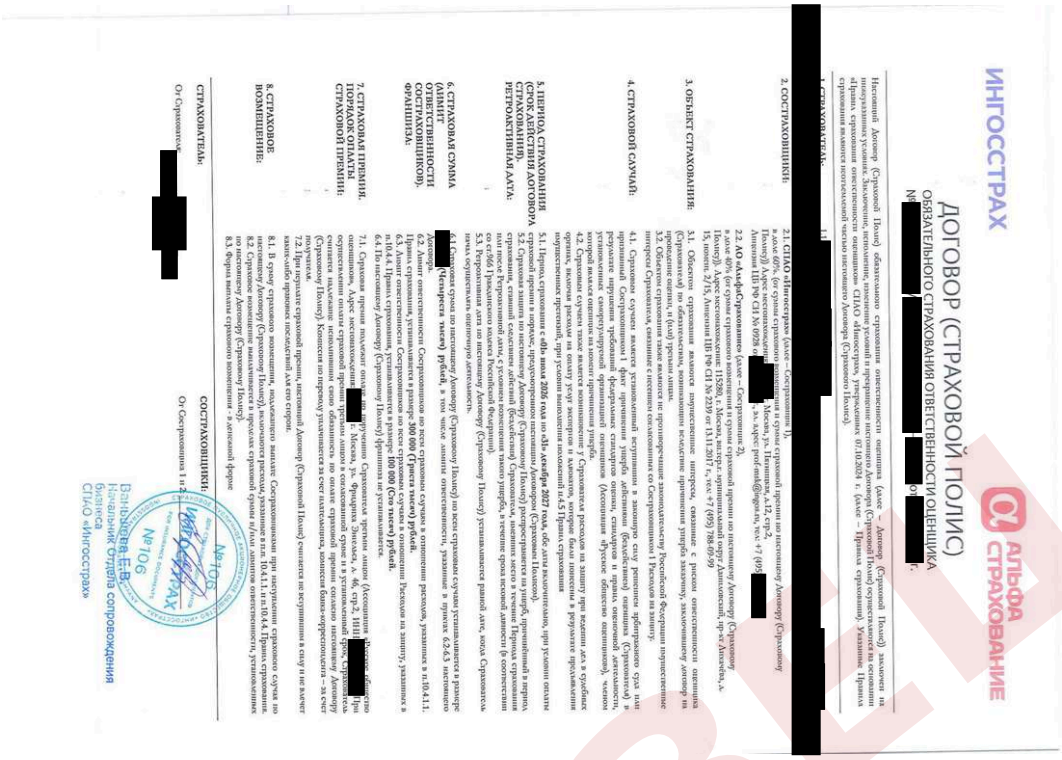
М.П.

0001455 *

ОБРАЗЕЦ

• Полис страхования ответственности оценщика

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

[redacted]

Настоящий Договор (Страховой Полис) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор (Страховой Полис)) заключен по Правилам страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», утвержденным 07.10.2020 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора (Страхового Полиса).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: [redacted]

2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Сострахователь 1);

в доле 60% (по сумме страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страхованию)

Полис)) Адрес местонахождения: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 12, стр. 2, тел.: +7 (495) 956-55-55, факс: +7 (495) [redacted]

2.2. АО «Альфа-Страхование» (далее - Сострахователь 2);

в доле 40% (по сумме страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страхованию)

Полис)) Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19, этаж 2, тел.: +7 (495) 788-09-99

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику договора об оценке (Выгодоприобретателю).

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иском(ами) сослагательными по Сострахователю 1 Рискам по закону.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Сострахователем 1 факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика (Страхователя) и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, вызовы расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов в соответствии с п.4.5 Правил страхования в результате предъявления выше указанных претензий, при условии письменного согласования Страховщиком (Сострахователем 1).

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. Период страхования с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, установленном настоящим Договором (Страховым Полисом).

5.2. Страхова защита по настоящему Договору (Страховому Полису) распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, самый сам событие действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования (независимо от даты предъявления претензии), при условии, что такой ущерб возник в течение срока исковой давности (в соответствии с законодательством Российской Федерации).

5.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору (Страховому Полису) устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

6. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКОВ). ФРАНШИЗА: 6.1. Страховая сумма по настоящему Договору (Страховому Полису) по всем страховым случаям устанавливается в размере [redacted] (Четыреста тысяч) рублей, в том числе лимиты ответственности, указанные в пунктах 6.2-6.5 настоящего Договора.

6.2. Лимит ответственности Сострахователя по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.4.4.11. Правил страхования, устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

6.3. Лимит ответственности Сострахователя по всем страховым случаям в отношении Расходов на защиту, указанных в п.4.4.4. Правил страхования, устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

6.4. Франшиза по настоящему Договору (Страховому Полису) не устанавливается.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 7.1. Страховая премия по настоящему договору страхования составляет [redacted] (Четыреста тысяч) рублей. Страховщик (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: [redacted] г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, 1010[redacted]). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в назначении платежа Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязанностей по оплате страховой премии в соответствии с Правилами страхования.

7.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор (Страховой Полис) считается не вступившим в силу и не влечет никаких обязательств Сострахователей по первому (очередному) страховому взносу.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Страховому Полису), выплаченная сумма возмещения распределяется между Сострахователями пропорционально их доле в страховом возмещении.

8.2. Страховое возмещение по настоящему Договору (Страховому Полису) выплачивается в соответствии с Правилами страхования.

8.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страхователя

[redacted]

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахователя 1 и от Сострахователя 2

Заместитель Начальника отдела сопровождения бизнеса СПАО «Ингосстрах»

[redacted]

• Квалификация в области строительно-технической экспертизы



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное

бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Саратовский государственный технический

университет имени Гагарина Ю.А.»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП [redacted]

Документ о квалификации

Регистрационный номер

[redacted]

Дата выдачи

16 января 2015 г.

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

[redacted]

за время обучения в период

с 10 октября 2014 г. по 16 января 2015 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

«Строительно-техническая экспертиза» (548 часов)

Аттестационная комиссия решением от

16 января 2015 г № 20

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере:

- Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки;
- Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда;
- Исследования домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного ра дела;
- Исследования проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определения технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;
- Исследования строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимость выполненных работ, использованных материалов и изделий;
- Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
- Исследования объектов землеустройства и земельных участков, в том числе с определением их границ на местности;
- Рецензирования экспертных заключений.

Председатель аттестационной комиссии

М.П. *Руководитель*

Секретарь

ОБРАЗЕЦ

Подписано УКЭП оценщика — в образце скрыто