ОТЧЁТ

№ Н-0082-2025

об оценке рыночной стоимости

Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26

Дата проведения оценки:
14.02.2025 г.

Дата составления отчета:
25.02.2025 г.

Заказчик:
Акционерное общество "Пересвет-Инвест"

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	**Тип помещения**	**Количество комнат**	**Этаж**	**Общая площадь, кв.м.**	**Жилая площадь, кв. м.**
	Квартира	3	10	168,7	60,30
	Наличие неутвержденной перепланировки/переустройства	**Наличие обременений**		**Характер обременений**	
	Нет	Ипотека, запрещение регистрации		-	
Описание здания	**Тип/серия дома**	**Этажность**	**Год постройки/ввода в эксплуатацию**	**Год капитального ремонта**	**Физический износ здания, %**
	Индивидуальный проект	31	2017 г.	-	5% на дату оценки
	Субъект РФ	**Район**	**Населенный пункт**	**Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.**	
			Москва	пр-кт. Нахимовский, д. 73, кв. 26	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства Отчет об оценке не может применяться для иных целей.				
Заказчик оценки	Акционерное общество "Пересвет-Инвест", ИНН: 7723021319, ОГРН: 1027700010030 от от 8 июля 2002 г. 115088, город Москва, 1-Я Дубровская ул., д.14 к.1				
Основание оценки	Договор № Н-0073-2025 от 12.02.2025 г. на проведение оценки				
Исполнитель оценки	**Организационно-правовая форма**	**Наименование / Ф.И.О. (для ИП)**	**Место нахождения, контактная информация**	**ОГРН, дата присвоения ОГРН**	
	Общество с ограниченной ответственностью	«Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»	236000, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18, тел. 8-4012-777222	ОГРН 1023900993786 (17.10.2002 г.)	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	**Стаж работы (лет)**	**Номер в реестре членов СРОО**	**Краткое наименование СРОО**	**Реквизиты документов оценщика**		
				о членстве в СРОО	**полиса обязательного страхования гражданской ответственности**	**о получении профессиональных знаний**
Карина Елена Владимировна	9	01273	Включен в реестр членов СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» от 01.02.2022 г. за № 01273.	Свидетельство № 01342 от 02.02.2022 г.	Страховой полис САО «РЕСО-Гарантия» №922/2649983543 от 18.07.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.07.2024 г. по 25.07.2025 г.	Диплом 622402090978, регистрационный №0478 от 02.03.2015 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039679-1 от 24 июня 2024 г.

Даты	**Осмотра объекта оценки**	**Оценки**	**Составления отчета об оценке**
	14.02.2025	14.02.2025	25.02.2025
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	**Сравнительного подхода (в рублях)**	**Доходного подхода (в рублях)**	**Затратного подхода (в рублях)**
	59 882 000	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение стоимости	**Рыночная стоимость (в рублях)**		
	59 882 000 (Пятьдесят девять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) руб.		

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 1
2. ОГЛАВЛЕНИЕ ... 2
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 3
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ... 6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 8
5.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ... 8
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 14
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ. 14
6.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ МОСКВЫ ... 17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ... 20
7.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ... 22
7.2. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ ... 24
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 36
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ... 37
9.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ... 37
9.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ... 37
9.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ... 38
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 38
9.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ... 39
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 45
11. ПРИЛОЖЕНИЯ ... 46
11.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ ... 46
11.2. АНАЛОГИ ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ... 47
11.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ... 54
11.4 ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ... 58
11.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 73

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Задание на оценку	
Объект оценки:	Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26
Состав объекта оценки:	Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26
Адрес объекта оценки:	Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26
Текущее использование	По назначению
Вид права:	Собственность
Субъект права на объект оценки:	Акционерное общество "Пересвет-Инвест", ИНН: 7723021319, ОГРН: 1027700010030
Ограничения (обременения) права:	Ипотека, запрещение регистрации
Цель оценки / Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки / Для реализации в рамках конкурсного производства Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Нет данных
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость (предпосылки содержатся в определении указанного вида стоимости, приведенном в Разделе 4 Основные предпосылки Отчета об оценке)
Дата оценки:	14.02.2025
Дата осмотра:	14.02.2025 (Осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий, предоставленных заказчиком)
Срок проведения оценки:	12.02.2025 - 25.02.2025
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).*	- Выписка из ЕГРН от 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850 ; - Разрешение на ввод в эксплуатацию - Фотографии объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Данные об Оценщике и юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор		
Ответственные исполнители (лица, подписавшие Отчет)	Карина Елена Владимировна	На основании трудового договора. Диплом 622402090978, регистрационный №0478 от 02.03.2015 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039679-1 от 24 июня 2024 г.

		Включен в реестр членов СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» от 01.02.2022 г. за № 01273. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 01342 от 02.02.2022 г. Адрес СРО РАО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1. Страховой полис САО «РЕСО-Гарантия» №922/2649983543 от 18.07.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.07.2024 г. по 25.07.2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 9 лет. Номер контактного телефона: 777-222. Почтовый адрес: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского 18.
Наименование юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор		Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».
Адрес местонахождения		236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д. Донского, 18.
Реквизиты		ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.
Сведения о страховом полисе		САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2560123889 от 11.03.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2024 г. по 17.03.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:		Настоящим ООО «НЦ «Балтэкспертиза»» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
ООО «Независимый Центр «Балтэкспертиза» имеет в штате двух Оценщиков, работающих в организации на основании трудового договора, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, на основании чего, как указано в статье 15.1 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., имеет право заключать договора на проведение оценки.		
Данные о Заказчике		
Ф.И.О.	Акционерное общество "Пересвет-Инвест", ИНН: 7723021319, ОГРН: 1027700010030 от от 8 июля 2002 г. 115088, город Москва, 1-Я Дубровская ул., д.14 к.1	
Паспортные данные		
Адрес регистрации:		

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- ✓ **Достоверность отчета:** Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах допущений, ограничений и лимитирующих условий, приведенных в настоящем отчете. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта (объектов) оценки действительно только на дату оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета по оценке.
- ✓ **Описание имущества и права собственности:** Оценка проводилась, исходя из полных прав собственности на имущество. Оценка рыночной стоимости для прав собственности на оцениваемое имущество подразумевает не учет наличия таких прав или их отсутствия у объекта (объектов) оценки, а принятие допущения наличия таких прав для проведения расчетов по определению рыночной стоимости. Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: ***Ипотека (номер гос. регистрации 77:06:0003008:6789-77/060/2022-2) в пользу Банка ВТБ (ПАО). Вместе с тем в соответствии с абз. 6 п. 5 ст. 18.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества с торгов приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подп. 4 п. 1 ст. 352 ГК РФ, абз. 6 п. 5 ст. 18.1 Закона № 127-ФЗ. Таким образом <u>в случае</u> реализации квартиры залог в отношении Банка ВТБ (ПАО) будет считаться прекратившимся, соответствующая запись об ипотеке должна быть погашена".*** Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. **Таким образом, для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от каких-либо ограничений и обременений.** Права собственности на оцениваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
- ✓ **Скрытые характеристики или дефекты:** Исходные данные, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Использованные факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми Оценщик располагал на момент оценки.

Все данные, использованные в расчетах по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве Оценщика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все рисунки, обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. П.) по объектам оценки в отчет включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о предмете оценки.

- ✓ **Положение об ответственности:** Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта (объектов) оценки, за описание правового состояния объекта (объектов) оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

- ✓ **Особые условия: При проведении оценки визуальный осмотр объекта оценки не проводился, состояние квартиры определялось по фотографиям, предоставленным заказчиком, специальное техническое освидетельствование не проводилось**, а Оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством. Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них. Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки. Права на настоящий отчет, после выполнения условий договора, полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с Оценщиком. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об Оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование, квалификацию и статус Оценщика; ссылку на стандарты, в соответствии, с которыми выполнена оценка; дату оценки; все принятые условия, допущения, и ограничения имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете; выводы и заключения о проведенной оценке. Другие сведения, являющиеся важными, по мнению Заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.
- ✓ При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Сведения об объекте оценки	
Назначение	Жилое
Текущее использование	Используется по назначению
Сегмент рынка недвижимости	Рынок жилой недвижимости
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0003008:6789 по данным: https://rosreestr.ru
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Не предусмотрена
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не предусмотрена
Данные об отчете	
Дата составления отчета	25.02.2025
Иностранная валюта, используемая в оценке	Не используется
Основание для проведения оценки	Договор № Н-0073-2025 от 12.02.2025 г. на проведение оценки

Наименование стандартов оценки и методических рекомендаций, область их применения

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки, в т.ч.:
  - Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

Таблица 1 Перечень стандартов оценки

№	Наименование стандарта	Обоснование
1	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №2200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает этапы проведения оценки
4	Федеральный стандарт оценки ««Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает состав и требования, предъявляемые к Заданию на оценку
5	Федеральный стандарт оценки ««Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает и регламентирует основные подходы, используемые при проведении оценки
6	Федеральный стандарт оценки ««Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №I, №II, №IV, № VI.
8	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков».	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.

4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества, в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные

советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

Описание понятий применяемых видов стоимостей

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«…под **рыночной стоимостью объекта оценки** (далее - рыночная стоимость) – принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка».

Основные понятия

При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским кодексом РФ. В частности, статья 209 главы 13 части первой ГК РФ раскрывается содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в Общая долевая собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Оценщик выполняет оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Общие сведения

Объект оценки представляет собой трехкомнатную квартиру общей площадью 168,7 кв. м., состоящую из трех жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.
Квартира расположена на 10 этаже 31-этажного жилого дома.
Адрес объекта оценки: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26
Текущее использование: На дату оценки объект оценки не используется.

Таблица 2 Перечень объектов оценки

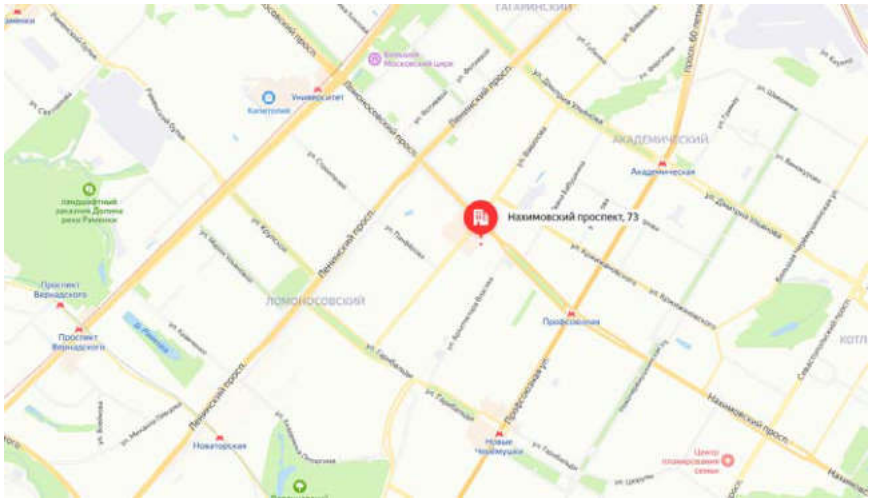
№	Наименование	Кадастровый (или условный) номер	Правоподтверждающий документ
1	Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26	77:06:0003008:6789	Выписка из ЕГРН от 25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850

Характеристика местоположения

Магистрали. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура

Объект оценки расположен в Ломоносовском районе г. Москвы.
Ломоносовский район — район Юго-Западного административного округа города Москвы. В границах района образовано внутригородское муниципальное образование муниципальный округ **Ломоносовский**.
Площадь территории района — 333,75 га. По плотности населения на 2010 год район занимает 3-е место в городе.
Площадь жилого фонда района по данным на 2010 год — 2,8815 млн м².
Граница района проходит по оси улицы Кравченко, далее по осям: проспекта Вернадского, улицы Строителей, далее, пересекая Ленинский проспект, по осям улицы Панфёрова, улицы Вавилова, Нахимовского проспекта, улицы Архитектора Власова, улицы Гарибальди, далее по оси улицы Академика Пилюгина, пересекая Ленинский проспект, до улицы Кравченко.
Ломоносовский район граничит со следующими районами:
Юго-Западный административный округ:
на северо-востоке — с Гагаринским районом (по улице Строителей, улице Панфёрова, улице Вавилова)
на востоке — с Академическим районом (по Нахимовскому проспекту)
на юго-востоке — с районом Черёмушки по улице Архитектора Власова
на юге — с Обручевским районом по улице Академика Пилюгина

Западный административный округ:
на юго-западе — с районом Проспект Вернадского по улице Кравченко
на северо-западе — с районом Раменки по проспекту Вернадского
В территорию района входят следующие кварталы Юго-Запада:
14-й — между проспектом Вернадского, улицей Строителей, Ленинским проспектом, улицей Крупской
15-й — между Ленинским проспектом, улицей Панфёрова, улицей Вавилова, улицей Гарибальди
15-й «Б» — между улицей Вавилова, Нахимовским проспектом, улицей Архитектора Власова, улицей Гарибальди
16-й — между Ленинским проспектом, улицей Гарибальди, улицей Академика Пилюгина
17-й — между проспектом Вернадского, улицей Крупской, Ленинским проспектом, улицей Марии Ульяновой
18-й — между проспектом Вернадского, улицей Марии Ульяновой, Ленинским проспектом, улицей Кравченко.
Транспорт
Метро



Наиболее близко расположены станции: Университет, Профсоюзная, Новые Черёмушки, Академическая.

Автобус

- 1: при движении от К/ст МГУ — по проспекту Вернадского, улице Крупской, Ленинскому проспекту в сторону МКАД до улицы Кравченко с разворотом на ней, далее по Ленинскому проспекту в сторону центра, по улице Гарибальди; при движении от Севастопольского проспекта — по улице Гарибальди, Ленинскому проспекту в сторону центра до улицы Строителей с разворотом на перекрёстке, далее по Ленинскому проспекту в сторону МКАД до улицы Крупской, по улице Крупской, проспекту Вернадского
- 67: по Нахимовскому проспекту
- 103: по улице Архитектора Власова и Нахимовскому проспекту
- 113: при движении от Метро Ломоносовский проспект — по улице Строителей, Ленинскому проспекту в сторону МКАД до улицы Кравченко с разворотом на ней, далее по Ленинскому проспекту в сторону центра, по улице Гарибальди; при движении от станции метро «Профсоюзная» — по улице Гарибальди, Ленинскому проспекту, улице Строителей
- 130: по Нахимовскому проспекту
- 153: при движении от станции метро «Проспект Вернадского» — по улице Кравченко, Ленинскому проспекту, улице Гарибальди, улице Вавилова, Нахимовскому проспекту; при движении от станции метро «Профсоюзная» — по Нахимовскому проспекту, улице Вавилова, улице Гарибальди, Ленинскому проспекту в сторону центра до улицы Строителей с разворотом на перекрёстке, далее по Ленинскому проспекту в сторону МКАД
- 224: по улице Марии Ульяновой и проспекту Вернадского по направлению к станции метро «Проспект Вернадского»; конечная остановка «Ленинский проспект»
- 487: по Нахимовскому проспекту.
- 616: по улицам Академика Пилюгина и Кравченко
- 908: по Нахимовскому проспекту
- м4: по Ленинскому проспекту
- т28: по улице Марии Ульяновой и проспекту Вернадского по направлению к станции метро «Университет»; конечная остановка «Ленинский проспект»
- т34, т34к: по проспекту Вернадского; заезд на улицу Кравченко в связи с расположением на ней конечной станции «улица Кравченко» — улица Кравченко, д. 22.

Источник: https://ru.wikipedia.org/

Тенденции локального развития

Плотность застройки - высокая. На дату оценки имеется возможность для реализации (постройки) жилых и нежилых объектов.

Коммерческая инфраструктура окружения

Объекты инфраструктуры: в районе расположения объекта оценки расположены несколько школ, дошкольных учреждений, объектов торговли и сети общественного питания, медицинских учреждений и пр. объектов инфраструктуры.

Преимущества и недостатки

Среди достоинств местоположения объекта оценки, усиливающих его конкурентные преимущества, можно отметить расположение вблизи красивейшего места г. Москвы – Воробьевы горы. С Воробьёвых гор открывается самая широкая и живописная панорама столицы. Воробьёвы горы являются одним из самых значимых и посещаемых мест Москвы наряду с Красной площадью и Кремлём.

Вывод по направления развития Объекта оценки

Местоположение, параметры объекта позволяют реализовать жилую функцию. Другие направления, исходя из указанных параметров и задачи оценки, не рассматривались.

Описание жилого комплекса, в котором расположен Объекта оценки

ЖК VERSIS (ВЕРСИС) уникальный жилой комплекс класса Бизнес плюс, расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России. Концепция разработана Архитектурной мастерской А. Асадова Два корпуса-башни соединяются тремя жилыми воздушными галереями с панорамным остеклением на разных уровнях (9,17 и 22 этаж). В проекте впервые применена мостовая конструкция в качестве опоры для жилых галерей. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве Дизайн помещения входной группы подчеркивает статусность дома, в отделке использовались только высококачественные материалы. Дополнительным фактором , отличающим этот проект является: инженерное обеспечение дома на основе последних достижений в области строительства, которые предусматривают центральное холодоснабжение и тепловое обеспечение отдельно для каждого уровня. Предусмотрены различные уровни системы безопасности: контроль доступа в здание с помощью электронных карт в подземный паркинг, на придомовую территорию, а также система связи жителей дома с охраной и гостями по видеодомофону. В ЖК VERSIS-244 квартиры свободной планировки, где нет типовых квартир. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проекта придомовой территории, ландшафтным архитектором Москвы Ильей Васецким.

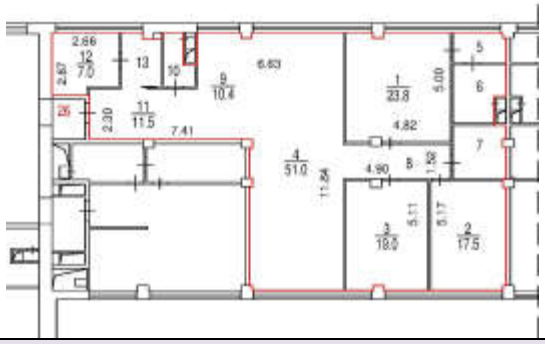
Описание конструктивных особенностей объекта оценки

Далее приведено описание объекта оценки в табличном виде.

Таблица 3 Описание объекта оценки

Наименование	Описание
Адрес	Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26
Собственность	Акционерное общество "Пересвет-Инвест", ИНН: 7723021319, ОГРН: 1027700010030
Ограничения (обременения) права:	Ипотека, запрещение регистрации
Назначение	Жилое
Использование	Не используется
Расположение	Встроенное
Литера (номер) на плане	-
Вид из окна	Панорама
Подъезд	Первый этаж – отделка повышенного качества, лестничная клетка – простая отделка.
Фасад дома	Хорошее
Состояние квартиры	Без отделки. Имеются трещины на трех стеклах[1].
Физический износ дома, %	5% (рассчитан исходя из нормативного срока службы здания – 150 лет. Источник: https://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta)
Год капитального ремонта дома	-
Качество обустройства двора	Типовое
Технические сведения	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2017
Группа капитальности	Нет данных
Этаж/Этажность	10/31
Высота, м.	Нет данных
Общая площадь квартиры, кв.м.	168,7
Площадь квартиры с холодными помещениями, кв.м.	Нет данных
Жилая площадь квартиры, кв.м.	60,30
Площадь кухни, кв.м.	-

[1] Стоимость замены стекол в процентном соотношении от стоимости квартиры не значительно (менее 5%), данный дефект учитывается в скидке на торг.

Наименование	Описание
Соответствие планировки квартиры плану БТИ	
Конструктивные элементы	**По данным разрешения на ввод**
Фундамент	Нет данных
Наружные стены	Монолитный железобетон, из мелких ячеистых блоков
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Железобетон
Крыша	Плоская рулонная, совм. с внутр. водостоком
Полы	
в жилых комнатах	Без отделки
в кухне	Без отделки
в ванной	Без отделки
в других помещениях	Без отделки
Проемы	
оконные	Стеклопакеты
дверные	Входная – металлическая; межкомнатные - отсутствуют
Отделка стен	
в жилых комнатах	Без отделки
в кухне	Без отделки
в ванной	Без отделки
в других помещениях	Без отделки
Отделка потолков	
в жилых комнатах	Без отделки
в кухне	Без отделки
в ванной	Без отделки
в других помещениях	Без отделки
Инженерные коммуникации	
Отопление	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Газоснабжение	-
Балкон /лоджия	Лоджия
Конструктивные элементы	**Физическое состояние**
Полы	
в жилых комнатах	Хорошее
в кухне	Хорошее
в ванной	Хорошее
в других помещениях	Хорошее
Проемы	
оконные	Хорошее
дверные	Хорошее
Отделка стен	
в жилых комнатах	Хорошее
в кухне	Хорошее
в ванной	Хорошее
в других помещениях	Хорошее
Отделка потолков	
в жилых комнатах	Хорошее
в кухне	Хорошее
в ванной	Хорошее
в других помещениях	Хорошее

Индивидуальные особенности квартиры

Оцениваемая квартира расположена в жилой воздушной галерее с панорамным остеклением на девятом уровне. Квартира очень светлая, имеет панорамные виды на обе стороны.

Отрицательным моментом является экономичная отделка лестничной клетки секции, в которой расположена квартира.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

Основные экономические показатели России (по данным Росстата) Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации. зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – **8,9** трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – **14,22** трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий **170,8** млн. кв.м.		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **132,4** млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **527,9** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – **5,574** трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – **55,6** трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – **17,21** трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – **3,44** трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (**ноябрь - 86 399** руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.12.24**	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.12.24**	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на **31.01.25**г.: **620,8** млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	Фонд национального благосостояния на **01.11.24**г.: **12,726** трлн. руб. (**6,6 %** от ВВП) или **131,13** млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на **01.01.25г.** **52,11** млрд. долл. США	0.0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с **28.10.24г.**, %	**6,25**	**7,5**	**21,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **10.02.2025**	**61,91**	**85,75**	**97,28**
23.	Нефть Brent на **10.02.2025** (Urals – Brent *0,89)	**68,36**	**87,0**	**75,63**

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов 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, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир - на 8,1%,
квартир вторичного рынка – на 7,1%,
индивидуальных домов – на 15,4%,
земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
торговых помещений и зданий – на 16,6%,
административных помещений и зданий – на 12,3%,
складских помещений и зданий – на 15,5%,
производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, 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 социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:
1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

6.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ МОСКВЫ

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2024 г.	В % к		Январь-декабрь 2024 г. в % к январю-декабрю 2023 г.	Справочно: декабрь 2023 г. в % к		Январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г.
		декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	
Индекс промышленного производства[1]	x	126,3	117,6	116,4	126,0[2]	110,6[2]	118,7[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	42 057,0	108,9	192,3	104,8	35,9[2]	165,9[2]	13,5[2]
обрабатывающие производства	1 517 767,9	131,2	137,6	112,2	119,8[2]	118,4[2]	107,6[2]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	144 615,2	109,6	128,9	110,3	115,9[2]	131,8[2]	115,0[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	46 768,9	97,2	189,0	111,2	125,7[2]	246,3[2]	111,2[2]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	350 707,4	112,3	186,6	96,5	112,3[3]	168,3[3]	114,1[3]

1) Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года. 2) Данные скорректированы за 2023 г. и январь-ноябрь 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»). 3) Данные уточнены в соответствии

с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

	Декабрь 2024 г.	В % к		Январь-декабрь 2024 г. в % к январю-декабрю 2023 г.	Справочно: декабрь 2023 г. в % к		Январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г.
		декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	2 239,3	140,5	587,9	89,2	180,2	254,3	108,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	837 478,8	100,3	121,7	104,9	120,8	123,9	107,5
Оборот общественного питания, млн рублей	69 322,3	108,5	118,7	109,2	121,2	114,7	118,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	360 639,4	100,4	102,4	104,7	114,2	103,4	115,1
Индекс потребительских цен, %	x	110,1	101,3	109,1	107,6	100,6	105,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	13,1	59,5	101,4	x	78,5	96,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[1)]							
номинальная, рублей	150 390,7	115,7	99,2	115,8	112,3	96,1	109,4
реальная, %	x	105,8	98,0	106,3	104,3	94,7	103,5

1) Данные за ноябрь 2024 г., ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г., ноябрь 2024 г. к октябрю 2024 г., январь-ноябрь 2024 г. к январю-ноябрю 2023 г., ноябрь 2023 г. к ноябрю 2022 г., ноябрь 2023 г. к октябрю 2023 г., январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. составил 116,4%, в декабре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. – 117,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. составил 117,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. – 117,2%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. составил 102,8%, в декабре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. – 116,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. составил 96,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. – 171,5%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец декабря 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 0,7 тыс. голов (из него коров - 0,1 тыс.), свиней - 0,02 тыс., птицы – 7,3 тыс., овец и коз – 0,9 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 39,3%, коров – на 78,5%, овец и коз на – 93,8%, поголовье свиней выросло на 33,3%, птицы – на 20,6%. В январе-декабре 2024 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 451,4 тонны, молока – 1 957,3 тонны, яиц – 488,6 тыс. штук.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2024 г. составил 350 707,4 млн рублей или 112,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 186,6% к ноябрю 2024 г. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2024 г. составил 1 975 923,2 млн рублей или 96,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в декабре 2024 г. на 173 617,5 млн рублей или 112,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-декабре 2024 г. выполнено работ и услуг на 978 179,8 млн рублей или 96,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство.

В декабре 2024 г. организациями-застройщиками возведено 353 жилых здания. Населением построено 80 жилых домов, из них 13 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 40 338 новых квартир общей площадью жилых помещений 2 239,3 тыс. кв. метров. В декабре 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 14,6 тыс. кв. метров (из них 2,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 0,7% от общего объема жилья, введенного в декабре 2024 г. В январе-декабре 2024 г. организациями-застройщиками возведено 511 жилых зданий. Населением построено 3 701 жилой дом, из них 576 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 117 223 новые квартиры общей площадью жилых помещений 6 547,7 тыс. кв. метров. В январе-декабре 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 650,0 тыс. кв. метров (из них 100,6 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 9,9% от общего объема жилья, введенного в январе-декабре 2024 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в декабре 2024 г. составил 837,5 млрд рублей или 100,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2023 г. В январе-декабре 2024 г. – 7 493,6 млрд рублей или 104,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в декабре 2024 г. составил 69,3 млрд рублей или 108,5% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2023 г. В январе-декабре 2024 г. – 665,9 млрд рублей или 109,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

В декабре 2024 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 360,6 млрд рублей или 100,4% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2023 г. В январе-декабре 2024 г. – на 4 067,5 млрд рублей или 104,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В декабре 2024 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 5 540,4 млрд рублей или 105,2% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2023 г. В январе-декабре 2024 г. – 55 392,9 млрд рублей или 109,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

В декабре 2024 года зарегистрировано 6,8 тыс. организаций (в декабре 2023 г. – 12,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,4 тыс. (в декабре 2023 г. – 6,9 тыс. организаций).

Цены

В январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. индекс потребительских цен составил 109,1%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 107,2%, услуги – 110,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце декабря 2024 г. составила 35 151,49 рубля и за месяц увеличилась на 1,3%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 12,8%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2024 г. составила 8 556,44 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2024 г. на 3,1%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 20,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров1) в январе-декабре 2024 г. по сравнению с январем-декабрем 2023 г. составил 113,8%, из него в обрабатывающих производствах – 114,9%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 103,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106,6%.

В январе-декабре 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 110,0% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 111,1%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 109,2%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 108,8%.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2024 г. составила 150 390,7 рубля и увеличилась по сравнению с ноябрем 2023 г. на 15,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 г. составила 105,8% к уровню ноября 2023 г.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем в октябрь-декабрь 2024 г. составила 7 209,6 тыс. человек, в их числе 7 145,1 тыс. человек или 99,1 % были заняты в экономике и 64,5 тыс. человек (0,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2024 г. составила 18 379 человек, из них 13 142 человека имели статус безработного, из них 9 945 человек получали пособие по безработице. На конец декабря 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

Источник: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-декабре%202024%20года».pdf

7. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Средние цены 1 квадратного метра общей площади квартир, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью на первичном рынке жилья, по типам квартир

на конец квартала, рублей за 1 кв. метр общей площади

Период	Первичный рынок-все типы квартир	в том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
		2024 год		
I квартал	337 491,52	268 519,79	334 714,66	542 360,49
II квартал	345 016,89	265 936,85	346 357,55	556 412,54
III квартал	345 405,83	260 487,53	347 779,77	567 555,86
IV квартал	352 661,15	260 395,00	352 076,32	610 467,05

Средние цены 1 квадратного метра общей площади квартир, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью на вторичном рынке жилья, по типам квартир

на конец квартала, рублей за 1 кв. метр общей площади

Период	Вторичный рынок-все типы квартир	в том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
		2024 год		
I квартал	316 366,81	285 439,34	296 872,17	644 497,47
II квартал	332 544,39	285 357,85	316 844,19	680 974,16
III квартал	317 797,34	266 925,49	299 119,94	712 417,88
IV квартал	320 317,02	259 811,42	301 601,46	751 746,35

Индексы цен на первичном рынке жилья по типам квартир в 2024 году

на конец квартала, в процентах

Период	Первичный рынок-все типы квартир	в том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
К предыдущему кварталу				
I квартал	103,2	107,3	102,2	101,5
II квартал	102,2	99,0	103,5	102,6
III квартал	100,1	98,0	100,4	102,0
IV квартал	102,1	99,96	101,2	107,6
К IV кварталу 2023 года				
I квартал	103,2	107,3	102,2	101,5
II квартал	105,5	106,2	105,7	104,1
III квартал	105,7	104,0	106,2	106,2
IV квартал	107,9	104,0	107,5	114,2
К соответствующему кварталу 2023 года				
I квартал	116,3	113,3	120,2	108,9
II квартал	115,8	110,3	120,2	109,9
III квартал	110,9	107,0	113,0	109,5
IV квартал	107,9	104,0	107,5	114,2

Индексы цен на вторичном рынке жилья по типам квартир в 2024 году

на конец квартала, в процентах

Период	Вторичный рынок-все типы квартир	в том числе		
		среднего качества (типовые)	улучшенного качества	элитные
К предыдущему кварталу				
I квартал	97,9	100,0	101,3	81,8
II квартал	105,1	100,0	106,7	105,7
III квартал	95,6	93,5	94,4	104,6
IV квартал	100,8	97,3	100,8	105,5
К IV кварталу 2023 года				
I квартал	97,9	100,0	101,3	81,8
II квартал	103,0	99,9	108,1	86,4
III квартал	98,4	93,5	102,0	90,4
IV квартал	99,2	91,0	102,9	95,4
К соответствующему кварталу 2023 года				
I квартал	107,6	122,6	112,8	75,0
II квартал	111,8	114,8	120,8	79,1
III квартал	101,6	100,6	107,6	82,0
IV квартал	99,2	91,0	102,9	95,4

Источник: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-декабре%202024%20года».pdf

7.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Перед проведением ценового анализа рынка необходимо определить основные факторы, влияющие на цену продажи объектов жилой вторичной недвижимости.
Основные ценообразующие факторы:

- **Местоположение:** престижность района расположения квартиры, близость к административному центру или к другим достаточно крупным населенным пунктам, близость к морю, состояние социальной инфраструктуры района, транспортная доступность.

  Местоположение – один из основных ценообразующих факторов. В первую очередь покупатель обращает особое внимание на место, где расположена квартира. Большой интерес для потенциальных покупателей представляют квартиры, расположенные в экологически благоприятных, чистых и тихих районах.

  Наличие в непосредственной близости детского сада, школы, поликлиники, магазинов, парков, транспортная оснащенность района расположения объекта (близость к остановкам общественного транспорта) увеличивают цену квартир.

  Диапазон средних значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,53 – 1,11. (источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3720-na-mestopolozhenie-kvartir-v-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-korrektirovki-na-01-01-2025-goda).

- **Общее состояние:** год постройки, материал конструкций, технология строительства, архитектурное решение дома, внешняя отделка.

  От того в какой период построен жилой дом, в котором расположена квартира, во многом зависит планировка помещений, площадь квартиры – жилая и общая, площадь кухни и санузла, высота потолков, изолированность комнат, наличие лоджии/балкона.

  Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние дома (износ)» составляет 0,21-1
  (источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3724-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)

  Диапазон значений корректировки по фактору «материал стен» составляет 0,57- 1 (источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3723-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)

- **Наличие и состояние инженерных коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, отопление, телефон, Интернет, ТВ и дополнительные системы безопасности.

  Анализ рынка показал, что представленные на продажу квартиры, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций.

- **Состояние внутренней отделки.** В зависимости от состояния внутренней отделки помещения могут делиться на «серый ключ» (отсутствие отделки), частичную отделку и полную отделку. В свою очередь полную отделку помещений можно разделить на категории: высококачественную, улучшенную, простую.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,05	1,04
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,86	0,84

01.01.2025

Диапазон значений корректировки по классу качества отделки составляет 0,84 – 1,08
Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3703-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

- **Масштаб (количество комнат в квартире):** существует разница в цене между одно-, двух, трех- и более комнатными квартирами. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами (Риэлт-Финанс: т. 631-777, http://rielt-f.ru/; Relife Realty: т. 999-700, http://www.relife-realty.ru/; Инвент: т. 777-005, http://invent-realty.ru/) установлено, что однокомнатные квартиры пользуются большим спросом, чем двухкомнатные квартиры, а двухкомнатные квартиры – большим спросом, чем трехкомнатные. Таким образом, квартиры меньшей площади с меньшим количеством комнат имеют более высокое значение удельного показателя цены.

  Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией: C=b* 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=0,706) выявило коэффициент торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

  - K s = (So/Sa)^-0,12

  So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
  Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

  Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3710-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

- **Этаж расположения квартиры:** как правило, квартиры, расположенные на первых и последних этажах пользуются наименьшим спросом, поэтому цены на такие квартиры незначительно ниже, чем на аналогичные квартиры, расположенные на средних этажах.
  Диапазон значений корректировки по фактору «этаж» составляет 0,95-1,02
  Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3714-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

- **Состояние прилегающей территории:** наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, наличие ландшафтного дизайна.
  Диапазон значений корректировки по фактору «состояние прилегающей территории» составляет 0,94-1
  Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3717-na-blagoustrojstvo-pridomovoj-territorii-korrektirovki-na-01-01-2025-goda)

- **Наличие лоджии / балкона:** наличие лоджии (балкона) в квартире увеличивает ее стоимость.
  Диапазон значений корректировки по фактору «наличие лоджии (балкона)» составляет 0,92-1,09
  Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3707-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

- **Наличие мебели и встроенной техники**
  Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.
  Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).
  Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).
  Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,08	**1,04**

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3725-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Кроме вышеуказанных объективных факторов цена выставленных на продажу объектов жилой вторичной недвижимости, безусловно, зависит от соотношения спроса и предложения на рынке, а также ряда субъективных факторов таких, как срочность реализации объекта, намерения собственника, изменения благосостояния населения, доступность кредитов и жилищных субсидий.

7.2. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ

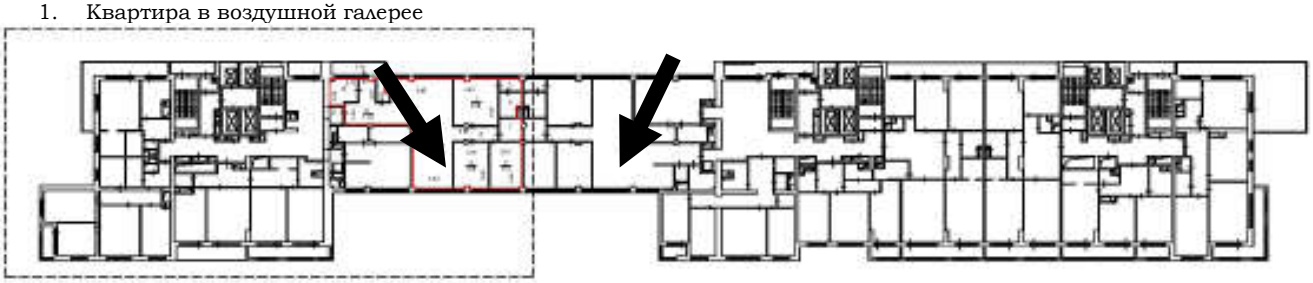
Анализ рынка квартир в районе местоположения объекта оценки выявил следующие предложения жилья из сегмента объекта оценки:

№	Наименование объекта	местоположение	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость за 1 кв.м.	Источник
1	2к квартира (здание)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	39 500 000	96,0	411 458	https://www.cian.ru/sale/flat/308141369/
2	1к квартира (галерея)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	20 799 999	50,7	410 256	https://www.cian.ru/sale/flat/307554926/
3	1к квартира (галерея)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	22 500 000	54,9	409 836	https://www.cian.ru/sale/flat/306376769/
4	2к квартира (здание)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	45 000 000	106,0	424 528	https://www.cian.ru/sale/flat/306370970/
5	2к квартира (здание)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	40 600 000	108,8	373 162	https://www.cian.ru/sale/flat/298506160/
6	4к квартира (здание)	Москва, Нахимовский пр-т, 73	65 000 000	167,0	389 222	https://www.cian.ru/sale/flat/306528264/
Среднее значение стоимости за 1 кв.м., руб.					**403 077**	

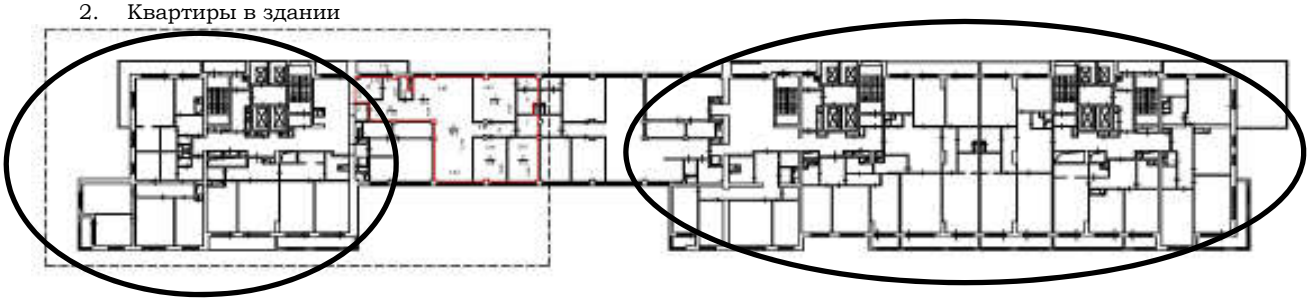
В результате анализа выявлено три типа квартир: квартиры, расположенные в воздушных галереях, квартиры, расположенные в здании (стандартный тип), квартиры с выходом на большую открытую веранду, расположенные над галереями.

Виды квартир

1. Квартира в воздушной галерее



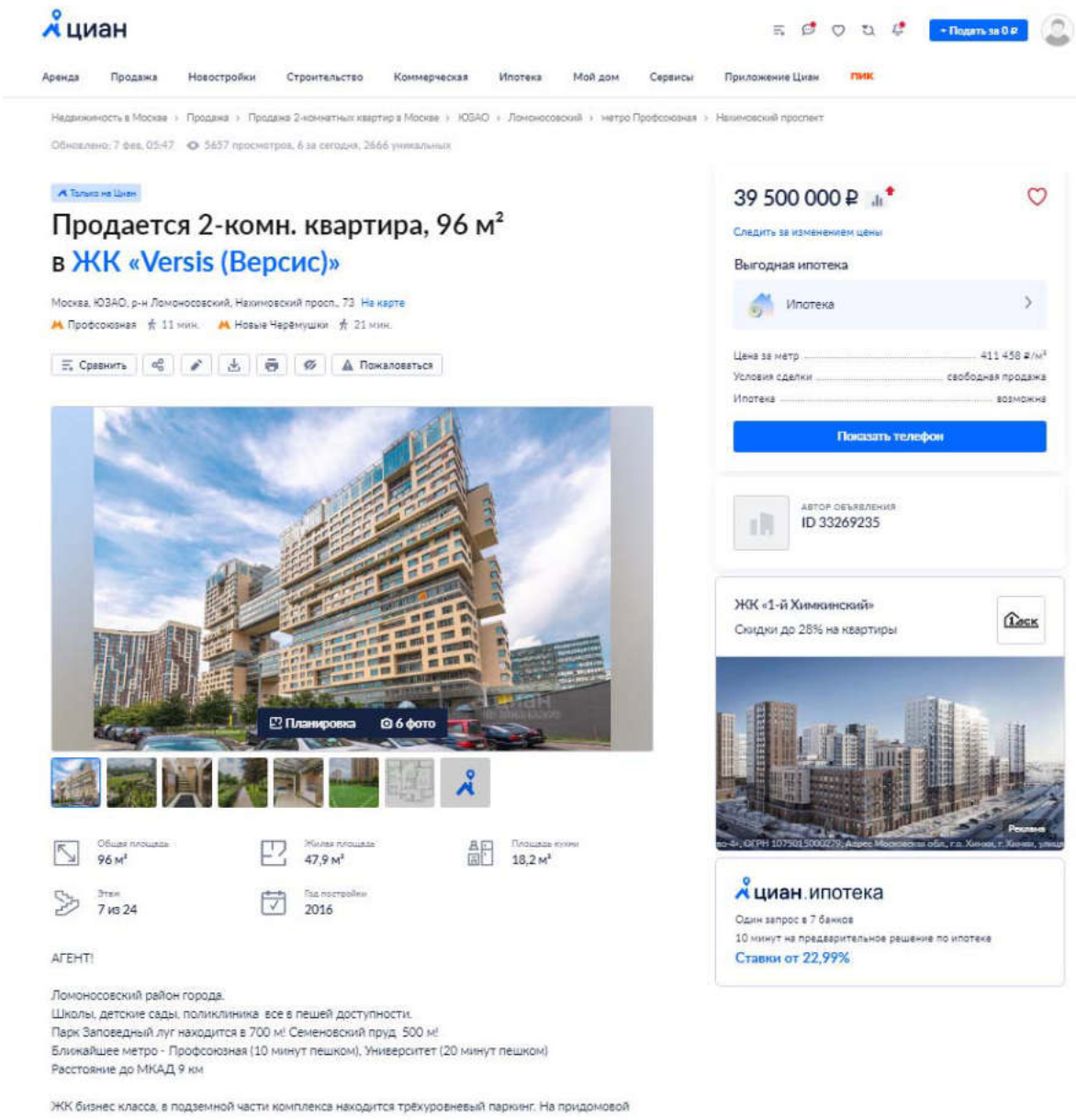
2. Квартиры в здании



В результате анализа цен, оценщик пришел к выводу, что цена за 1 кв.м. общей площади данных видов квартир значительно не отличается.

Средняя цена за 1 кв.м. квартир находится в диапазоне 373 162 – 424 528 рублей. Средняя стоимость 1 кв м. составляет 403 077 рублей.

Принтскрины аналогов:



циан

+ Подать за 0 ₽

Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮЗАО › Ломоносовский › метро Профсоюзная › Нахимовский проспект

Обновлено: 7 фев, 05:47 5637 просмотров, 6 за сегодня, 2666 уникальных

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 96 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить | Пожаловаться

Планировка | 6 фото

Общая площадь 96 м² | Жилая площадь 47,9 м² | Площадь кухни 18,2 м²

Этаж 7 из 24 | Год постройки 2016

АГЕНТ!

Ломоносовский район города.
Школы, детские сады, поликлиника все в пешей доступности.
Парк Заповедный луг находится в 700 м! Семеновский пруд 500 м!
Ближайшее метро - Профсоюзная (10 минут пешком), Университет (20 минут пешком)
Расстояние до МКАД 9 км

ЖК бизнес класса, в подземной части комплекса находится трёхуровневый паркинг. На придомовой

39 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 411 458 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 33269235

ЖК «1-й Химкинский»
Скидки до 28% на квартиры

Реклама

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,99%

Этаж
7 из 24

Год постройки
2016

АГЕНТ!

Ломоносовский район города.
Школы, детские сады, поликлиника все в пешей доступности.
Парк Заповедный луг находится в 700 м! Семеновский пруд 500 м!
Ближайшее метро - Профсоюзная (10 минут пешком), Университет (20 минут пешком)
Расстояние до МКАД 9 км

ЖК бизнес класса, в подземной части комплекса находится трёхуровневый паркинг. На придомовой территории: гостевая автостоянка, комплексное озеленение, тротуары, вымощенные декоративной плиткой, зоны для отдыха, газоны и цветники. Различные уровни системы безопасности: контроль доступа в здание с помощью электронных карт в подземный паркинг, на придомовую территорию, а также система связи жителей дома с охраной и гостями по видеодомофону.

Квартира куплена в бетоне в инвестиционных целях. Выполняется ремонт бизнес-класса, с каждым месяцем и по ходу работ стоимость будет расти пропорционально сделанным работам. Финальная стоимость = 42 млн руб (конец февраля) чистовая отделка с мебелью на заказ, встроенной техникой Bosch, текстилем (вкл постельное белье) и декором.

1 собственник, нет прописанных жильцов и обременений. Свободная продажа. Готовы к сделке!

Звоните! Покажем квартиру в удобное для Вас время.

Свернуть

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	96 м²
Жилая площадь	47,9 м²
Площадь кухни	18,2 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

39 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр ..... 411 458 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 33269235

ЖК «1-й Химкинский»
Скидки до 28% на квартиры

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,99%

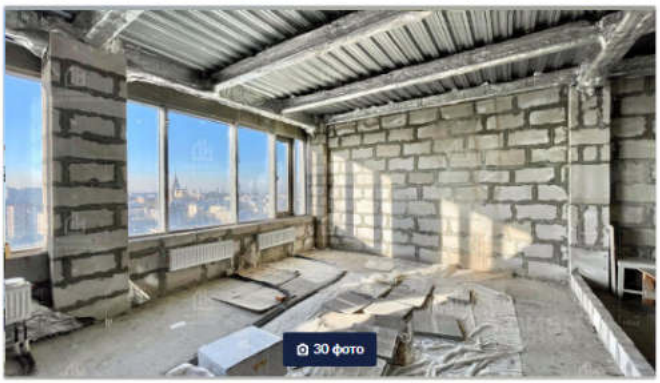
Обновлено: 12 янв, 14:40 · 1735 просмотров, 1 за сегодня, 966 уникальных

Продается 1-комн. квартира, 50,7 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. · Вавиловская откроется в 2026 11 мин. · Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить · Пожаловаться



Общая площадь 50,7 м² · Жилая площадь 25,9 м² · Площадь кухни 8 м²

Этаж 23 из 27 · Год постройки 2017

Добрый день! Продаем ВИДОВУЮ 1х-комнатную квартиру свободной планировки в ЖК бизнес-класса "Versis"!

ПРО ДОМ:
ЖК VERSIS (ВЕРСИС) - комплекс бизнес-класса, расположенный в престижном районе Москвы в ЮЗАО. Сдан в 2017 году, был победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Москве с уникальной технологией возведения жилых галерей с использованием мостовой конструкции. Территория комплекса - огорожена, въезд через КПП и шлагбаум, курсирует охрана, установлено видеонаблюдение. Внутри двора ландшафтное озеленение, лежаки, детские и спортивные площадки, футбольное поле и парковая зона. Красивое лобби с высоким потолком и стильным интерьером, 4 лифта: 2 грузовых и 2 с панорамным остеклением и видом на Университет. В доме 2х-уровневый подземный паркинг, а также есть наземная гостевая парковка.

ПРО КВАРТИРУ: общий метраж 50.7м2, квартира расположена на 23 этаже галереи, два огромных панорамных окна, откуда открываются потрясающие виды на МоскваСити и Университет. Квартира БЕЗ ОТДЕЛКИ, остекление после застройщика полностью меняли. Жилое пространство 33,9м2, отдельно просторная гардеробная и большой совмещенный с/узел, 2 мокрых точки и три вентиляционных

20 799 999 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 20 175 900

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 410 256 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лабецкий Недвижимость
Оперативно

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

панорамных окна, откуда открываются потрясающие виды на Москва-сити и университет. Квартира БЕЗ ОТДЕЛКИ, остекление после застройщика полностью меняли. Жилое пространство 33,9м2, отдельно просторная гардеробная и большой совмещенный с/узел. 2 мокрых точки и три вентиляционных канала. Высота потолка 3.1м. Особенностью квартиры является монолитная опора мостовой конструкции, проходящая по диагонали окна, обыграв которую, получится создать уникальный, не похожий на другие интерьер. У квартиры только одна смежная стена с соседями, а вот холл на этаже - огромный, буквально в личном пользовании.

ПРО ИНФРАСТРУКТУРУ: Ломоносовский район - один из самых благополучных, здесь есть все необходимое для комфортной жизни. Вокруг большое количество кафе: Кофемания и Сыроварня, под окнами Новочеремушкинский рынок с огромным фудкортом и всегда свежими продуктами; банки, клиники, спортзалы, парки - все в пешей доступности.

Метро Профсоюзная в 10-ти минутах ходьбы, метро Университет - 15 минут. Легко добраться до лучших ВУЗов столицы. Удобный выезд на Ленинский и Ломоносовский проспекты, до ТТК 10 минут на автомобиле.

ПРО ДОКУМЕНТЫ: 2 взрослых собственника, владеют более 5ти лет, ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, зарегистрированных нет, мат.капитал не использовался, обременений нет. Укажем ПОЛНУЮ СТОИМОСТЬ в договоре, собственник САМ БУДЕТ ПРИСУТСТВОВАТЬ на сделке! Подходит под ипотеку, при необходимости поможем с одобрением.

Торг уместен, но после просмотра:)
Звоните, чтобы оперативно договориться о просмотре!

Свернуть

20 799 999 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 20 175 900

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	410 256 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лабецкий Недвижимость
Суперагент

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	50,7 м²
Жилая площадь	25,9 м²
Площадь кухни	8 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

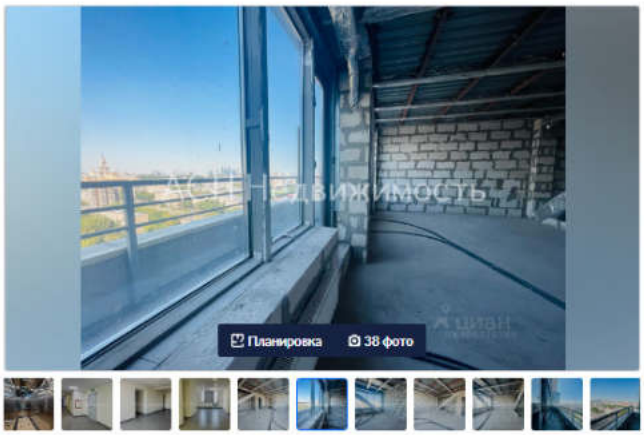
Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитный

Продается 1-комн. квартира, 54,9 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. Новые Черёмушки 21 мин. Университет 22 мин.

Сравнить Пожаловаться



Общая площадь 54,9 м² | Площадь кухни 12 м² | Этаж 22 из 31

Год постройки 2017

Продается однокомнатная квартира 54,9 кв. м на 22 галерейном этаже с балконом, панорамным остеклением, с видом на Университет и Москва Сити в ЖК VERSIS (ВЕРСИС) - комплекс класса Бизнес плюс, расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России.
МОП на этаже - место общего пользования: огромный панорамный холл с большим балконом. В лифтовом холле Четыре дизайнерские лифтовые кабины-пассажирский, грузовой и два панорамных лифта с видом на Университет, установлена система видеонаблюдения. В доме работает шифровая экосистема -Домиленд.
Два корпуса-башни соединяются тремя жилыми воздушными галереями с панорамным остеклением на разных уровнях (9,17 и 22 этаж). В проекте впервые применена мостовая конструкция в качестве опоры для жилых галерей.
Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник.

Свернуть

22 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 825 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 409 836 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

лифта с видом на Университет, установлена система видеонаблюдения. В доме работает цифровая экосистема «Домиленд».
Два корпуса-башни соединяются тремя жилыми воздушными галереями с панорамным остеклением на разных уровнях (9,17 и 22 этаж). В проекте впервые применена мостовая конструкция в качестве опоры для жилых галерей.
Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продайте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	54,9 м²
Площадь кухни	12 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Расположение

22 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 825 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	409 836 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮЗАО › Ломоносовский › метро Профсоюзная › Нахимовский проспект

Обновлено: 23 дек, 17:54 · 809 просмотров, 3 за сегодня, 539 уникальных

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 106 м² в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. · Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить · Пожаловаться

Общая площадь 106 м² · Площадь кухни 13,9 м² · Этаж 24 из 31

Год постройки 2017

Продается 2-х комнатная квартира 106,0 кв.м. на 24 этаже в первой секции, в закрытом уникальном жилом комплексе Бизнес класса -ЖК VERSIS (ВЕРСИС), расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России.
Квартира имеет функциональную планировку, большие панорамные окна с видом на Университет и Москва Сити, просторная входная группа, два санузла, в лифтовом холле Четыре дизайнерские лифтовые кабины-пассажирский, грузовой и два панорамных лифта, установлена система видеонаблюдения. Разработан дизайн проект квартиры. В доме работает цифровая экосистема -Домиленд.
Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита.

Свернуть

45 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 424 528 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор
Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

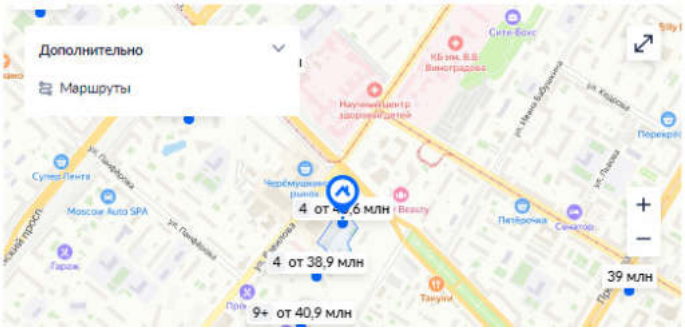
Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	106 м²
Площадь кухни	13,9 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Расположение



45 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	424 528 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор
Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

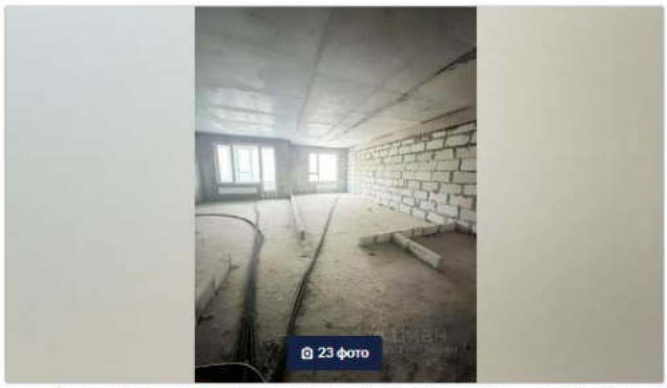
Обновлено: 28 ноя, 19:44 4176 просмотров, 3 за сегодня, 1670 уникальных с марта 2024

Продается 2-комн. квартира, 108,8 м² в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. Новые Черёмушки 21 мин. Университет 22 мин.

Сравнить Пожаловаться



Общая площадь 108,8 м²

Жилая площадь 65 м²

Площадь кухни 20 м²

Этаж 21 из 31

Год постройки 2017

Продается 2-х комнатная квартира с шикарным видом на МГУ и Москва СИТИ Общая площадь: 108.8 кв.м. на 21 этаже в первой секции. ЖК VERSIS (ВЕРСИС) уникальный жилой комплекс класса Бизнес плюс, расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России. На этаже всего 3 квартиры, в лифтовом холле Четыре дизайнерские лифтовые кабины-пассажирский, грузовой и два панорамных лифта с видом на Университет и Москва Сити, установлена система видеонаблюдения. В доме работает цифровая экосистема -Домиленд. Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве. Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита. Торг.

Свернуть

40 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 39 382 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 373 162 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

собственник
ID 72343558
Предоставил паспорт

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

первой этажа коммерческая недвижимость. ЖК «Сказка» стал победителем премии Urban Awards 2019 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве. Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита. Торг.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	108,8 м²
Жилая площадь	65 м²
Площадь кухни	20 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия, 2 балкона
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	3 пассажирских, 2 грузовых
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

40 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 39 382 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	373 162 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

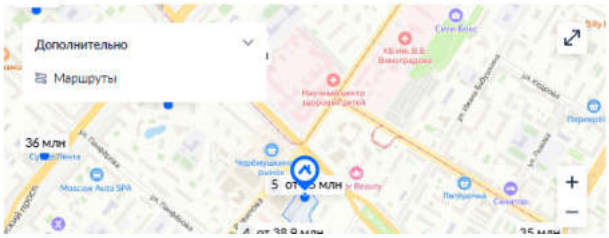
Показать телефон

Написать

собственник
ID 72343558
Предоставил паспорт

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

Расположение



Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 4-комнатных квартир в Москве › ЮЗАО › Ломоносовский › метро Профсоюзная › Нахимовский проспект

Обновлено: сегодня, 04:10 | 2375 просмотров, 5 за сегодня, 1143 уникальных

Топ

Только на Циан

Продается 4-комн. квартира, 167 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. | Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить | Пожаловаться

Видовая семейная с террасой

Общая площадь 167 м² | Жилая площадь 100 м² | Площадь кухни 20 м²

Этаж 15 из 31 | Год постройки 2017

Просторная и светлая квартира 167 м2 с вдохновляющими видами в современном жилом комплексе Версис.

Свободная планировка дает возможность реализовать любые Ваши идеи.
В этой квартире Вы сможете сделать 3 или 4 изолированные спальни, просторную гостиную, большую застекленную лоджию и террасу.
5 больших окон и 2 большие лоджии заполняют все пространство естественным светом и выходят на Запад и Восток, благодаря чему Вы каждый день будете встречать рассветы и провожать закаты.
Высокие потолки 3.1м расширяют пространство.

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 389 222 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

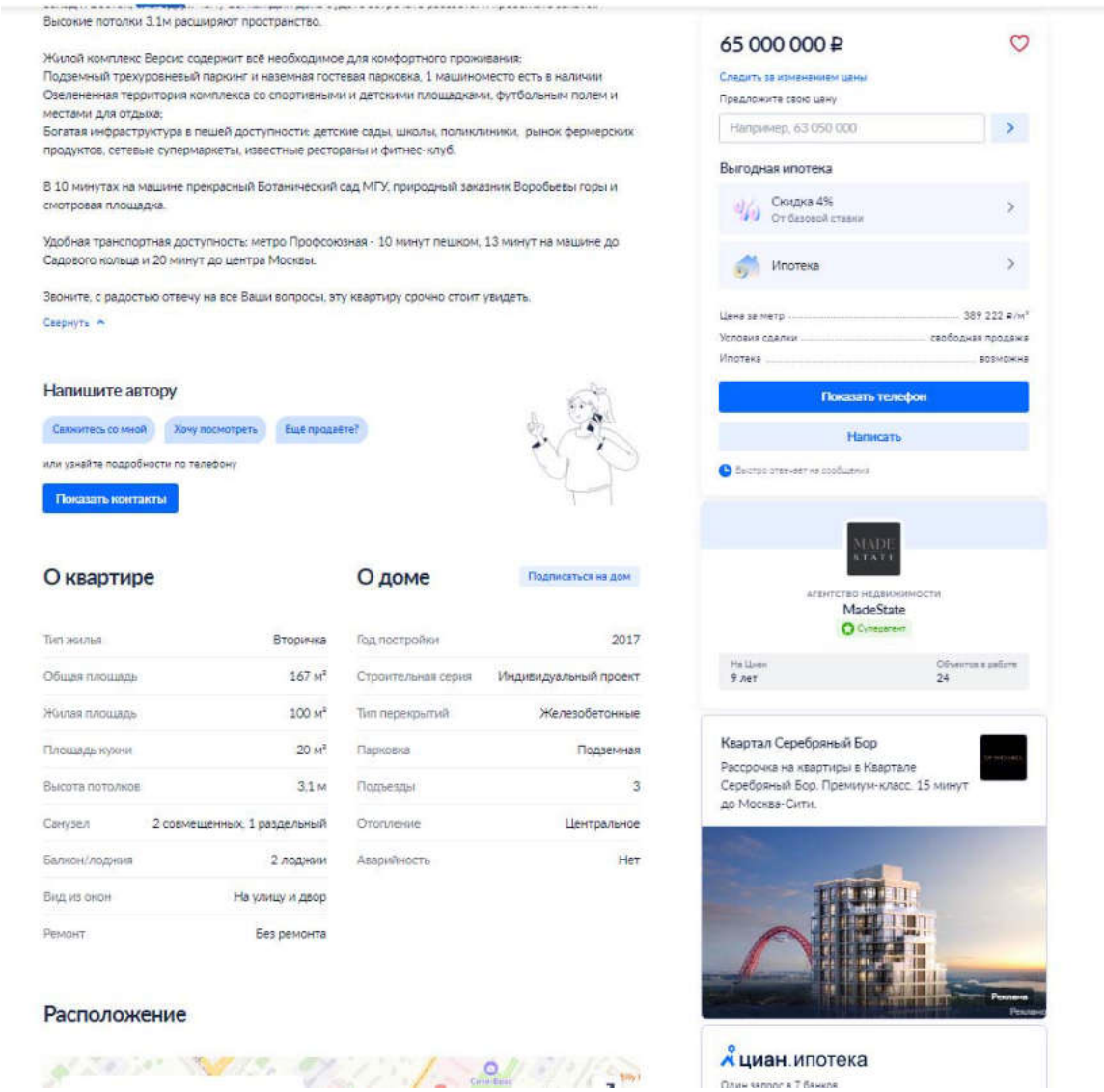
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MadeState
Суперагент

На Циан: 9 лет | Объектов в работе: 24

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.



Высокие потолки 3.1м расширяют пространство.

Жилой комплекс Версис содержит всё необходимое для комфортного проживания:
Подземный трехуровневый паркинг и наземная гостевая парковка, 1 машиноместо есть в наличии
Озелененная территория комплекса со спортивными и детскими площадками, футбольным полем и местами для отдыха;
Богатая инфраструктура в пешей доступности: детские сады, школы, поликлиники, рынок фермерских продуктов, сетевые супермаркеты, известные рестораны и фитнес-клуб.

В 10 минутах на машине прекрасный Ботанический сад МГУ, природный заказник Воробьевы горы и смотровая площадка.

Удобная транспортная доступность: метро Профсоюзная - 10 минут пешком, 13 минут на машине до Садового кольца и 20 минут до центра Москвы.

Звоните, с радостью отвечу на все Ваши вопросы, эту квартиру срочно стоит увидеть.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	167 м²
Жилая площадь	100 м²
Площадь кухни	20 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	2 совмещенных, 1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Расположение

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 389 222 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

MADE STATE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MadeState
Суперагент

На Циан 9 лет | Объектов в работе 24

Квартал Серебряный Бор
Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

Реклама

циан.ипотека

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Потенциал местоположения: Доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос: Насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки. **Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность):** Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность: Возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность: Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

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

Исходя из задания на оценку, а именно, предоставлении информации о стоимости объекта оценки в его текущем использовании, анализ наиболее эффективного использования не проводился. **Для расчетов принимается использование объекта оценки по назначению – в качестве жилого помещения (квартиры).**

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости включала в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых, позволило достаточно надежно и обосновано, определить стоимость объекта оценки. Далее приводится краткий перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки:

Договор на проведение оценки должен содержать: основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Постановка задания на оценку:

Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки:

Местоположение, состав и техническое состояние оцениваемого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость:

Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке:

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7,9,12 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Расчеты по определению стоимости:

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7,9,12 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подготовка отчета об оценке:

Согласование полученных различными подходами результатов расчета, в отчет об оценке.

9.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

9.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Затратный подход

Многолетняя практика показывает, что для рынка жилой недвижимости в Московской области расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. В затратном подходе для встроенного помещения жилого назначения невозможно учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в многоэтажном жилом доме. Также, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Стоимость земельного участка (влияние местоположения на рыночную стоимость помещения) косвенно учитывается в сравнительном подходе через подбор аналогов по району (микрорайону) расположения или подбора таких же встроенных аналогов. Поэтому при определении рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения **затратный подход не применялся.**

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При анализе рынка жилой недвижимости **Оценщики выявили возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке была получена информация о ценах предложения по объектам-аналогам.**

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

У оценщика отсутствуют данные о коммерческом использовании объекта оценки. Учитывая это обстоятельство, оценщик счел целесообразным **исключить доходный подход** из своих расчетов.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами, проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом, для результата, полученного по каждому из примененных подходов к оценке, рассчитывается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на полученные для них весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки.

Ввиду того, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход к оценке – сравнительный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой рыночной стоимостью и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ метод валовой ренты;
- ✓ метод сравнительного анализа продаж.

В данном отчете был применен метод сравнительного анализа продаж, по причине большей объективности расчетов т.к. метод валовой ренты:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, что не совпадает с текущей послекризисной ситуацией на рынке недвижимости Московской области;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Подход сравнением продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнением продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

- ✓ Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Последовательность внесения поправок

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. **права собственности на недвижимость,**
2. **условия финансирования,**
3. **условия продажи,**
4. **состояние рынка,**
5. местоположение,
6. физические характеристики,
7. экономические характеристики,
8. характер использования,
9. компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Условия сравнения объектов

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе. Данный показатель показывает типичные строительные затраты на объект, а сравнение полезной и общей площадей объекта, позволяет определить его функциональное соответствие, отличия присущие конкретному проекту здания.

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. 1 кв.м. (единица сравнения) используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка исходя из объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи, например, цены предложения помещений коммерческого назначения приводятся в рублях за 1 кв.м.
2. 1 кв.м. (единица сравнения) является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. 1 кв.м. (единица сравнения) является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

9.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Поэтому основным источником сведений являются данные по предложениям на продажу (офертам) аналогичных объектов.

Таблица 4 Перечень объектов оценки, рассчитанных сравнительным подходом

№	Наименование объекта оценки	Назначение
1	Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26	Жилое

Для проведения сравнительного анализа для оцениваемого объекта были отобраны несколько объектов аналогичного (жилого) назначения, сопоставимых с объектом оценки по элементам сравнения.

Из аналогов, приведенных в разделе 7.2, для расчета были приняты аналоги №№1,4,5 как наиболее сопоставимые по площади, остальные параметры у аналогов сопоставимы. Различие в площади аналогов требует введение корректировок. Чем сильнее данное различие, тем больше будет процент корректировки и тем больше вероятность получения некорректной величины итоговой стоимости.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путём умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Таблица 5 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена продажи объекта	руб.		45 000 000	40 600 000	39 500 000
Общая площадь	кв.м.	168,7	106,0	108,8	96,0
Корректировки					
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		424 528	373 162	411 458
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		424 528,0	373 162,0	411 458,0
Условия финансирования		Х	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		424 528,0	373 162,0	411 458,0
Условия продажи		Х	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Условия рынка		фев.25	фев.25	фев.25	фев.25
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Местоположение		Москва, Нахимовский пр-т, 73, кв. 26	Москва, Нахимовский пр-т, 73	Москва, Нахимовский пр-т, 73	Москва, Нахимовский пр-т, 73
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Инженерные коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Отделка		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		399 056,0	350 772,0	386 771,0
Масштаб объекта		168,7	106,0	108,8	96,0
Корректировка	%		-5,00	-5,00	-6,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		379 103,0	333 233,0	363 565,0
Этажность / видовые характеристики		10/31	24/31	21/31	15/31
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		382 894,0	336 565,0	367 201,0
Корректировка на вид		с панорамным видом на город (до 14 эт)	с панорамным видом на город (выше 14 эт)	с панорамным видом на город (выше 14 эт)	с панорамным видом на город (выше 14 эт)
Корректировка	%		-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		375 236,0	329 834,0	359 857,0
Использование		жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		375 236,0	329 834,0	359 857,0
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		49 292,0	43 328,0	51 601,0
то же в % от цены продажи	%		11,6	11,6	12,5

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		56 874,0	49 992,0	58 873,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		13,4	13,4	14,3
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	33,5%	33,5%	33,1%
Коэффициенты по общей валовой коррекции	2,59		0,866	0,866	0,857
по общей валовой коррекции (расчет)	100,00%		33,45%	33,45%	33,10%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	354 959			
Стоимость объекта оценки	руб.	59 882 000			

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом составила: - **59 882 000 (Пятьдесят девять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей**.

Комментарии к расчету

Права собственности

Объект оценки и объекты, принятые для сравнения, имеют аналогичные права. Корректировка не проводится.

Условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые – оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не проводится.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

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

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

01.01.20

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: 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.

Корректировка принята для квартир вторичного рынка площадью более 140 кв.м. в размере 0,94 или -6% для группы А (г Москва).

Условия рынка (дата продажи)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичный дате оценки период времени. Корректировка не проводится.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- ✓ Привлекательность района расположения;
- ✓ Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- ✓ Транспортная доступность района. Отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города.

Корректировка по месторасположению не проводилась, поскольку объект оценки и аналоги расположены в одном жилом комплексе.

Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

- ✓ Общее состояние. Отражает разницу в уровне износа между объектом оценки и объектами сравнения. Объект оценки и аналоги имеют аналогичное состояние, так как расположены в одном жилом комплексе. Корректировка не проводится.

- ✓ Инженерные коммуникации. Отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами сравнения.
  Корректировка не проводится, так как объект оценки и аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормальной эксплуатации основными системами инженерных коммуникаций.

- ✓ Внутренняя отделка. Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения.
  Объект оценки и объекты-аналоги находятся в состоянии «без отделки». Корректировка не вводилась.

Масштаб объекта

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

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

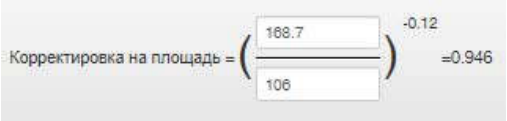
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R^2=0,706) выявило коэффициент торможения n = -0,12.
В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

- K s = (So/Sa)^-0,12

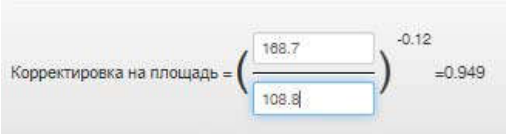
So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3710-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

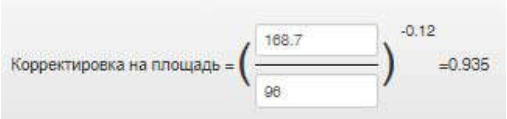
Корректировки на масштаб:
Аналог 1. Корректировка составила с учетом округления 0,95 или -5%.



Аналог 2. Корректировка составила с учетом округления 0,95 или -5%.



Аналог 3. Корректировка составила с учетом округления 0,94 или -6%.



Этажность

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения.

Объект оценки расположен на 10м этаже, аналоги расположены выше 14го. Корректировка составила: 0,97/0,96 = 1,01 или +1%.

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,06	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,2%	8,9%

Источник: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3714-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Видовые характеристики

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

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

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

Объект оценки попадает во вторую категорию по этажности расположения и в третью по наличию вида на город. Аналоги расположены выше 14 го этажа и имеют панорамный вид на город.
Оценщик принял значение коэффициента для объекта оценки по нижней границе квартир с панорамным видом (категория 3), так как он расположен на 10м этаже, а для аналогов по среднему значению из данной категории. Корректировка составила: 1,03/1,05 = 0,98 или -2%.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.
Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.
Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле 1 – n%, где n% значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Таблица 6 Стоимость объекта оценки сравнительным подходом

№	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26	59 882 000

Ввиду того, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход к оценке – сравнительный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой рыночной стоимостью и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №2200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки ««Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки ««Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки ««Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 7 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира. Площадь: общая 168,7 кв. м, этаж: 10, по адресу: Россия, г. Москва, пр-кт Нахимовский, д. 73, кв. 26	59 882 000

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик _____ /Карина Е.В./

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» _____ /Стойко Т.В./

М.П.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Статистические данные и сведения из СМИ	
	Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости г. Москва: • Сайт объявлений Avito: https://www.avito.ru. • Сайт объявлений Домофонд https://www.domofond.ru/
	Калининградский государственный комитет по статистике.
Литература	
	Гражданский кодекс РФ. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями). Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №2200 от 14.04.2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.; Федеральный стандарт оценки ««Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки ««Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки ««Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РАО».
	Учебное пособие «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» Под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРА-М 1997г.
	«Стоимость предприятия: теоретические подходы и практика оценки». Научные редакторы: Н.А. Абдуллаев, Н. А. Колайко – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 1999. – 346 с.
	«Стоимость предприятия. Практикум» – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2000. – 287 с. Научные редакторы: к.э.н. Н.А. Абдуллаев, к.э.н. Н. А. Колайко.
	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Учебное пособие/ СПбГТУ,- СПб., 1997 г.
	Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997 г.

11.2. АНАЛОГИ ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Таблица 8 Данные по сравнимым продажам для объекта оценки

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	инженерные коммуникации	отделка	источник
1	квартира	собственность	Москва, Нахимовский пр-т, 73	45 000 000	106,0	424 528	все коммуникации	без отделки	https://www.cian.ru/sale/flat/306370970/
2	квартира	собственность	Москва, Нахимовский пр-т, 73	40 600 000	108,8	373 162	все коммуникации	без отделки	https://www.cian.ru/sale/flat/298506160/
3	квартира	собственность	Москва, Нахимовский пр-т, 73	39 500 000	96,0	411 458	все коммуникации	без отделки	https://www.cian.ru/sale/flat/308141369/

Аналоги объекта оценки

Аналог №1

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮЗАО › Ломоносовский › метро Профсоюзная › Нахимовский проспект

Обновлено: 23 дек, 17:54 809 просмотров, 3 за сегодня, 539 уникальных

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 106 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить Пожаловаться

Общая площадь 106 м² | Площадь кухни 13,9 м² | Этаж 24 из 31

Год постройки 2017

Продается 2-х комнатная квартира 106,0 кв.м. на 24 этаже в первой секции, в закрытом уникальном жилом комплексе Бизнес класса -ЖК VERSIS (ВЕРСИС), расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России.
Квартира имеет функциональную планировку, большие панорамные окна с видом на Университет и Москва Сити, просторная входная группа, два санузла, в лифтовом холле Четыре дизайнерские лифтовые кабины-пассажирский, грузовой и два панорамных лифта, установлена система видеонаблюдения. Разработан дизайн проект квартиры. В доме работает цифровая экосистема -Домиленд.
Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита.

Свернуть

45 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 424 528 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве
Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	106 м²
Площадь кухни	13,9 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Расположение

Дополнительно

Маршруты

4 от 40,6 млн

4 от 38,9 млн

9+ от 40,9 млн

39 млн

45 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 650 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	424 528 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСН Недвижимость
Суперагент

Квартал Серебряный Бор

Рассрочка на квартиры в Квартале Серебряный Бор. Премиум-класс. 15 минут до Москва-Сити.

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

Аналог №2

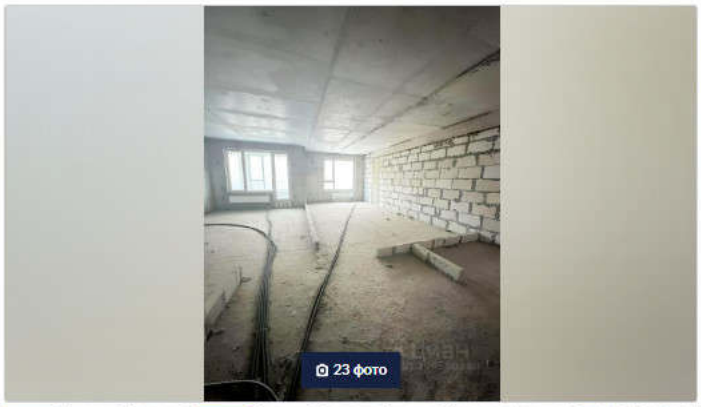
Обновлено: 28 ноя, 19:44 4176 просмотров, 3 за сегодня, 1670 уникальных с марта 2024

Продается 2-комн. квартира, 108,8 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. Новые Черёмушки 21 мин. Университет 22 мин.

Сравнить Пожаловаться



Общая площадь 108,8 м² | Жилая площадь 65 м² | Площадь кухни 20 м²

Этаж 21 из 31 | Год постройки 2017

Продается 2-х комнатная квартира с шикарным видом на МГУ и Москва СИТИ Общая площадь: 108.8 кв.м. на 21 этаже в первой секции. ЖК VERSIS (ВЕРСИС) уникальный жилой комплекс класса Бизнес плюс, расположенный в престижном ЮЗАО Москвы, не имеющий аналогов не только в столице, но и в России. На этаже всего 3 квартиры, в лифтовом холле Четыре дизайнерские лифтовые кабины-пассажирский, грузовой и два панорамных лифта с видом на Университет и Москва Сити, установлена система видеонаблюдения. В доме работает цифровая экосистема -Домиленд, Дизайн помещения входной группы с двухуровневым светом подчеркивает статусность дома. В ЖК VERSIS сделан авторский ландшафтный дизайн проект придомовой территории, где есть пешеходная парковая зона. Комплекс имеет 3-х уровневый подземный паркинг на 425 м/м и гостевую парковку на 46 м/м., два первых этажа коммерческая недвижимость. ЖК VERSIS стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве. Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита. Торг.

Свернуть

40 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 39 382 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 373 162 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 72343558
Предоставил паспорт

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

первых этажа коммерческая недвижимость. ЛАХ УЕКАЗ стал победителем премии Urban Awards 2013 в номинации Лучший строящийся жилой комплекс бизнес - класса в Москве. Свободная продажа, один собственник, квартиру можно купить с использованием ипотечного кредита. Торг.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

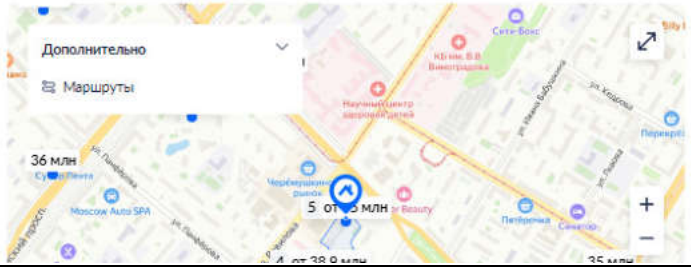
Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	108,8 м²
Жилая площадь	65 м²
Площадь кухни	20 м²
Высота потолков	3,1 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия, 2 балкона
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	3 пассажирских, 2 грузовых
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Расположение



40 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 39 382 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	373 162 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

собственник
ID 72343558
Предоставил паспорт

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

Аналог №3

циан

+ Подать за 0 ₽

Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | ПИК

Недвижимость в Москве › Продажа › Продажа 2-комнатных квартир в Москве › ЮЗАО › Ломоносовский › метро Профсоюзная › Нахимовский проспект

Обновлено: 7 фев, 05:47 · 5657 просмотров, 6 за сегодня, 2666 уникальных

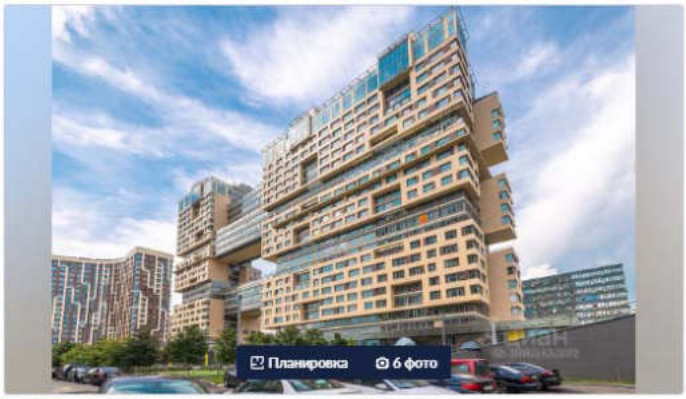
Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 96 м²
в ЖК «Versis (Версис)»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Нахимовский просп., 73 На карте

Профсоюзная 11 мин. · Новые Черёмушки 21 мин.

Сравнить | Пожаловаться



Общая площадь 96 м² | Жилая площадь 47,9 м² | Площадь кухни 18,2 м²

Этаж 7 из 24 | Год постройки 2016

АГЕНТ!

Ломоносовский район города.
Школы, детские сады, поликлиника все в пешей доступности.
Парк Заповедный луг находится в 700 м! Семеновский пруд 500 м!
Ближайшее метро - Профсоюзная (10 минут пешком), Университет (20 минут пешком)
Расстояние до МКАД 9 км

ЖК бизнес класса, в подземной части комплекса находится трёхуровневый паркинг. На придомовой

39 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр ..... 411 458 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 33269235

ЖК «1-й Химкинский»
Скидки до 28% на квартиры

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,99%

Этаж
7 из 24

Год постройки
2016

АГЕНТ!

Ломоносовский район города.
Школы, детские сады, поликлиника все в пешей доступности.
Парк Заповедный луг находится в 700 м! Семеновский пруд 500 м!
Ближайшее метро - Профсоюзная (10 минут пешком), Университет (20 минут пешком)
Расстояние до МКАД 9 км

ЖК бизнес класса, в подземной части комплекса находится трёхуровневый паркинг. На придомовой территории: гостевая автостоянка, комплексное озеленение, тротуары, вымощенные декоративной плиткой, зоны для отдыха, газоны и цветники. Различные уровни системы безопасности: контроль доступа в здание с помощью электронных карт в подземный паркинг, на придомовую территорию, а также система связи жителей дома с охраной и гостями по видеодомофону.

Квартира куплена в бетоне в инвестиционных целях. Выполняется ремонт бизнес-класса, с каждым месяцем и по ходу работ стоимость будет расти пропорционально сделанным работам. Финальная стоимость = 42 млн руб (конец февраля) чистовая отделка с мебелью на заказ, встроенной техникой Bosch, текстилем (вкл постельное белье) и декором.

1 собственник, нет прописанных жильцов и обременений. Свободная продажа. Готовы к сделке!

Звоните! Покажем квартиру в удобное для Вас время.

Свернуть

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	96 м²
Жилая площадь	47,9 м²
Площадь кухни	18,2 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

39 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр ..... 411 458 ₽/м²
Условия сделки ..... свободная продажа
Ипотека ..... возможна

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 33269235

ЖК «1-й Химкинский»
Скидки до 28% на квартиры

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,99%

11.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 3378

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Калининград
Калининградский
государственный
технический
университет

ДИПЛОМ

ИВС 0153870

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 21 июня 2003 года
Карпиной
Елене Владимировне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"

Председатель Государственной
аттестационной комиссии
Ректор
М.П.

Частное образовательное учреждение высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»
г. Рязань

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
622402090978

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0478
Город
Рязань
Дата выдачи
02.03.2015 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Карина

Елена Владимировна

с 01.07.2014 г. по 20.02.2015 г.

Прошел(а) профессиональную переподготовку в Частном образовательном учреждении высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» по дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 20.02.2015г. диплом удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» февраля 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01342
номер свидетельства

Карина
Елена Владимировна

ИНН 390701225449

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, 1-й проезд Филатова, д.2/1

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Кариной Елены Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Карина Елена Владимировна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО **«01» февраля 2022** года за регистрационным номером **№ 01273.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 023272-1 от 02.07.2021, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» февраля 2022г.

Дата составления выписки «01» февраля 2022г.

Президент СРО РАО К. Ю. Кулаков

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/2649983543

страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*ОГРН 1027700042413, ИНН/КПП: 7710045520/773001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК 44525593, корр.счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград **Дата выдачи полиса « 18 » июля 2024 г.**

Страхователь:	**КАРИНА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА,** Дата рождения: **29.05.1981 г.** Адрес по месту регистрации: **236039, Калининградская область, Калининград, ул. Эрроновская, д.20 кв.74** Паспорт: **№ 2701 № 317901,** выдан: **Отделом Внутренних Дел Московского района города Калининграда 04.12.2001 г.** Член СРО оценщиков: **СРО «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»** E-mail: **info@777222.ru** тел. **8-4012-777-222**
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ — Код 63458719

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « **26 » июля 2024 г.,** но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут «**25» июля 2025 г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с « **26 » июля 2023 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**5 000 000 (Пять миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**5 000 (Пять тысяч) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **26.07.2024 г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиненной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

_____ / **Карина Е. В.** /
(подпись)

Страховщик

М.П.

По Доверенности №

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

№ 922/2560123889

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

Дата оформления полиса « 11 » Марта 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»** **Юридический адрес:** 236000, РФ, г. Калининград, Д. Донского, д 18 ОГРН:1023900993786, ИНН: 3906095790.
1. Срок действия полиса:	**С 00 часов 00 минут « 18 » Марта 2024 г.** **по 24 часа 00 минут « 17 » Марта 2025 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего о ценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная **с « 18 » марта 2023 года.**
	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100 000 000 (Сто миллионов) рублей** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**25 400 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности **№ 922/2560123889 от 11.03.2024** - Правила страхования.
Представитель страховщика: ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ	Код [63458719]

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь: / Стойко Т. В. /
М.П. (подпись)

Страхователь: / Липин В.С./
М.П. (подпись, полная)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039679-1 « 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кариной Елене Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » июня 20 27 г.

11.4 ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2025, поступившего на рассмотрение 25.02.2025, 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: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850	
Кадастровый номер:	77:06:0003008:6789
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003008
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ломоносовский, проспект Нахимовский, дом 73, квартира 26
Площадь:	168.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	41215339.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003008:6533
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:	Осипов Александр Александрович, дата завершения кадастровых работ: 15.06.2018

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1823798E8B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850	
Кадастровый номер:	77:06:0003008:6789

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:	Кнуров Артем Олегович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A622B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850	
Кадастровый номер:	77:06:0003008:6789

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Пересвет-Инвест", ИНН: 7723021319
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:06:0003008:6789-77/060/2022-1 25.02.2022 20:24:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	28.10.2024 16:43:26
	номер государственной регистрации:	77:06:0003008:6789-77/055/2024-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Красногорское РОСП ГУФССП России по Московской области, № 356670875/5017 (257371/22/50017-ИП), выдан 31.07.2024, Красногорское РОСП ГУФССП России по Московской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A622B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850

Кадастровый номер: 77:06:0003008:6789

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	25.02.2022 20:24:22
		номер государственной регистрации:	77:06:0003008:6789-77/060/2022-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2009 срок возврата кредита по кредитному соглашению от 19.04.2011 № 2744 - 18.10.2013, по кредитному соглашению от 23.11.2009 № 2419 - 30.12.2013.
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, № 2419-ДЗ, выдан 23.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-18/049/2009-121 Дополнительное соглашение №8 от 15.08.2012г., к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2419-ДЗ от 23.11.2009г.,, выдан 23.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-20/110/2012-482 Дополнительное соглашение №9 от 31.08.2012 г. к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве №2419-ДЗ от 23.11.2009 г., выдан 23.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-20/118/2012-204 Дополнительное соглашение к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2419-ДЗ от 23.11.2009, № 10, выдан 09.10.2012, номер государственной регистрации: 77-77-20/137/2012-915 Дополнительное соглашение №11 от 20.12.2012 к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве №2419-ДЗ от 23.11.2009, выдан 23.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-20/178/2012-683

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A622B64597F1E2379BE3B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850

Кадастровый номер:	77:06:0003008:6789

			Дополнительное соглашение к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве №2419-ДЗ от 23.11.2009, № 12, выдан 18.03.2013, номер государственной регистрации: 77-77-20/050/2013-422 Дополнительное соглашение от 08.04.2013 №13 к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве "2419-ДЗ от 23.11.2009, № 13, выдан 08.04.2013, номер государственной регистрации: 77-77-20/066/2013-119 Дополнительное соглашение № 14 от 20.05.2013г. к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2419-ДЗ от 23.11.2009, выдан 20.05.2013, номер государственной регистрации: 77-77-11/155/2013-240 Дополнительное соглашение к договору о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2499-ДЗ от 26.04.2010г., № 22, выдан 25.11.2016, номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/091/2016-262/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A622B64597F1E2379BE3B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850	
Кадастровый номер:	77:06:0003008:6789

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1023798E3B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

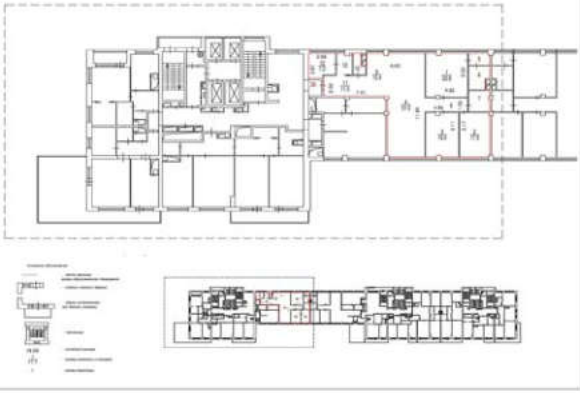
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50223850

Кадастровый номер: 77:06:0003008:6789	Номер этажа (этажей): 10

План этажа

10-й этаж (Секция №1, Подъезд №1)



Масштаб 1:200

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F03BDC181A02B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru, http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Кому Акционерное общество «ПЕРЕСВЕТ-ИНВЕСТ»
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,

ИНН 7723021319, ОГРН 1027700010030,
полное наименование организации – для юридических лиц),
115088, Москва, ул. 1-я Дубровская, д.14, корп.1
mui2971@yandex.ru
его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

Дело № 23473

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

« 30 » декабря 2017 г. № **77-150000-008270-2017**

I. **Комитет государственного строительного надзора города Москвы**
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного~~, реконструированного~~ объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,~~

Офисно-жилой комплекс с детской дошкольной группой и подземной автостоянкой
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **117335, г. Москва, ЮЗАО, Нахимовский пр-кт, д. 73**
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **77:06:0003008:1000**

строительный адрес: **г. Москва, ЮЗАО, район Ломоносовский, Нахимовский проспект (угол улицы Вавилова)**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, №**77-150000-011895-2015**, дата выдачи «**23**» **ноября 2015** г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

ООО «ЗНАК», Москва, 2016, «В», зак. № 53526.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-150000-008270-2017 2

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	223600	223600
в том числе надземной части	куб.м.	178400	178400
Общая площадь	кв.м.	48900	48839,4
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	25	25
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	1096	1096
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	мест.	60	60
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	шт.	3+1 технический	3+1 технический
в том числе подземных	шт.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	1	1
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	монолитный железобетон, из мелких ячеистых блоков	монолитный железобетон, из мелких ячеистых блоков
Материалы перекрытий	-	Железобетон	Железобетон
Материалы кровли	-	Кровля плоская рулонная, совм.с внутр. водостоком	Кровля плоская рулонная, совм.с внутр. водостоком
Иные показатели	-	-	-
Площадь ДОУ	кв.м.	1096	1096
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	26479,5	26479,5
Количество корпусов	Корпус	1	1
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	19804	19743,40
Количество этажей	шт.	3(ДОУ)+25-27 + 1 техн. + 3 подз.эт	29-31
в том числе подземных	шт.	3	3

PBN 0019950

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-150000-008270-2017 3

Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	244/26479,5	244/26479,5
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	44/2496,2	44/2496,2
общая площадь одной 1-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 2-комнатные	шт./кв.м.	84/6927,3	84/6927,3
общая площадь одной 2-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 3-комнатные	шт./кв.м.	73/9170,9	73/9170,9
общая площадь одной 3-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 4-комнатные	шт./кв.м.	34/5792,3	34/5792,3
общая площадь одной 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч., 5-комнатные	шт./кв.м.	6/1413,8	6/1413,8
общая площадь одной 5-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч., 6-комнатные	шт./кв.м.	3/679	3/679
общая площадь одной 6-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	28000,0	28000,00
Вместимость подземной автостоянки	м/мест	425	425
Общая площадь подземной автостоянки	кв.м.	13500	13500
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Водосток самотечный	п.м.	45,5	46
Водосток самотечный	п.м.	270,90	340
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	2,9	3
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	2,5	3
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	5,3	5
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	6,4	6
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	3,7	4
Водосток (выпуск из здания)	п.м.	1,7	2
Водосточный коллектор	п.м.	59	59
Водосточный коллектор (санация)	п.м.	88	85
Водопровод	п.м.	10,5	9
Водопровод	п.м.	10,5	9
Водопровод	п.м.	32	31
Канализация самотечная	п.м.	180	152
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	7,3	7
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	4,8	5
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	4,3	4
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	5,2	5
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	6,8	7
Канализация самотечная (выпуск из здания)	п.м.	6,9	7
Канализация самотечная	п.м.	235	234
Трубопровод теплосети	п.м.	364,5	401
ИТП-1	Гкал/час	3,2377	2,7
ИТП-2	Гкал/час	2,4486	2,18
Электроснабжение: кабель н/в 0,4 кВ	п.м.	225	323,5
Уличное освещение: кабель н/в 0,4 кВ	п.м.	1400	1055,6

ООО «ЗНАК», Москва, 2016, «Ф», зак. № 53526.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-150000-008270-2017 4

Электроснабжение: кабель в/в 10 кВ	п.м.	713	755
ТП-1 (10 кВ)	кВа	2х1000	2х1000
ТП-2 (10 кВ)	кВа	2х1000	2х1000
Телефонная канализация	п.м.	15	12,2
Телефонная канализация	п.м.	96	95
Лифты	шт.	12	12
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	Ж/б фундаментная плита из бетона Б30 W6	Ж/б фундаментная плита из бетона Б30 W6
Материалы стен	-	монолитный железобетон, из мелких ячеистых блоков	монолитный железобетон, из мелких ячеистых блоков
Материалы перекрытий	-	Железобетон	Железобетон
Материалы кровли	-	Кровля плоская рулонная, совм.с внутр. водостоком	Кровля плоская рулонная, совм.с внутр. водостоком
3. Объекты производственного назначения			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания	-	Высокий В	Высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	91,2	91,2
Материалы утепления наружных	-	Плиты теплоизоляционн	Плиты теплоизоляционные

RBN 0019976

ограждающих конструкций		ые из минеральной (каменной) ваты ЛАЙТ БАТС 180 мм.	из минеральной (каменной) ваты ЛАЙТ БАТС
Заполнение световых проемов	-	Витражи - РусоконПром -8 SunGuard HP Neutral 61/42-14-4 LowE-16-6 LowE 8 SG HP 61/42-14-Ar-4Cl Guard-16Ar-4/4/2 Cl Guard Остекление холодного профиля - МБК-Строй – 8 SunGuard Neutral 61/42-11-4M1-14-6TopN	Витражи - РусоконПром -8 SunGuard HP Neutral 61/42-14-4 LowE-16-6 LowE 8 SG HP 61/42-14-Ar-4Cl Guard-16Ar-4/4/2 Cl Guard Остекление холодного профиля - МБК-Строй – 8 SunGuard Neutral 61/42-11-4M1-14-6TopN
Электроснабжение: Счетчик трехфазный Меркурий 230 АРТ-02 CN	шт.	8	8
Электроснабжение: Счетчик трехфазный Меркурий 230 АРТ-03 CN	шт.	28	28
Теплоснабжение: Счетчик двухканальный ВИС.Т ТС-201-0-2-1Е2	шт.	2	2
Холодное водоснабжение (дом) Прибор учета – водоприбор ВМХм-50	шт.	2	2
Холодное водоснабжение (ДОУ) Прибор учета – водоприбор СКБ-25	шт.	1	1
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади - Стилобат, ДОУ, офисная часть	кВт ч/м2	85,7	85,7

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

1. Технического плана Офисно-жилого комплекса с детской дошкольной группой и подземной автостоянкой от 13 октября 2017 г.,

Кадастровый инженер Филь Т. Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 29125, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №7176;

2. Технического плана №185041 от 16.08.2017 г. кабельной линии 10 кВ длиной 755 м.

Кадастровый инженер Хомяков П.В. № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 32566, А СРО кадастровых инженеров №7364;

3.Технического плана №183577 от 05.04.2017 г. телефонной канализации длиной 95 м

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

4. Технического плана № 183568 от 05.04.2017 г. канализации самотечной длиной 152 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

ООО «ЗНАК», Москва, 2015, «Ва», зак. № 43593.

5. Технического плана №183569 от 05.04.2017 г. канализации самотечной длиной 234 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

6. Технического плана № 183574 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 7 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

7. Технического плана № 183573 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 5 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

8. Технического плана №183571 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 4 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

9. Технического плана №183572 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 5 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

10. Технического плана № 183575 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 7 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

11. Технического плана № 183576 от 05.04.2017 г. канализации самотечной (выпуск из здания) длиной 7 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

12. Технического плана №183586 от 05.04.2017 г. водостока самотечного длиной 46 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

13. Технического плана №183580 от 05.04.2017 г. водостока самотечного длиной 340 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

14. Технического плана №183589 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 3 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.
☎777-222

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-150000-008270-2017

инженеров №3945;

15. Технического плана №183590 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 3 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

16. Технического плана №183591 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 5 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

17. Технического плана №183588 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 6 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

18. Технического плана №183587 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 4 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

19. Технического плана №183592 от 05.04.2017 г. водостока самотечного (выпуск из здания) длиной 2 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

20.Технического плана №183565 от 05.04.2017 г. водопровода длиной 9 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

21.Технического плана №183566 от 05.04.2017 г. водопровода длиной 9 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

22.Технического плана №183567 от 05.04.2017 г. водопровода длиной 31 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

23. Технического плана №183578 от 05.04.2017 г. водосточный коллектор длиной 59 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых инженеров №3945;

24. Технического плана №183579 от 05.04.2017 г. водосточного коллектора (санация) длиной 85 м.

Кадастровый инженер Дрюпин А.Б., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 18256, номер в реестре А СРО кадастровых

ООО «ВИАК», Москва, 2015, «В», зак. № 43593.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-150000-008270-2017 8

инженеров №3945;

25. Технического плана от 31.10.2017 г. трубопровода теплосети длиной 401 м.

Кадастровый инженер Осипов А.А., № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 8888, член А СРО кадастровых инженеров.

(дата подготовки технического плана; фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего;

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат.

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя		Амелькин А.В.
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)	(подпись)	(расшифровка подписи)

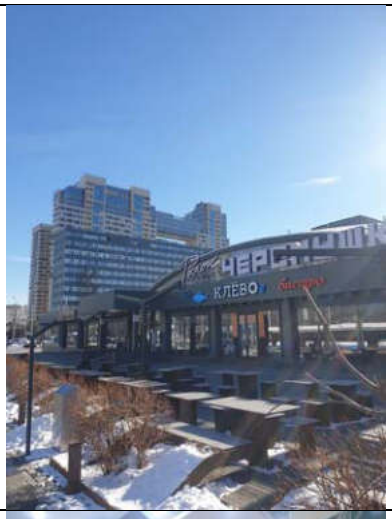
« 30 » декабря 2017 г.

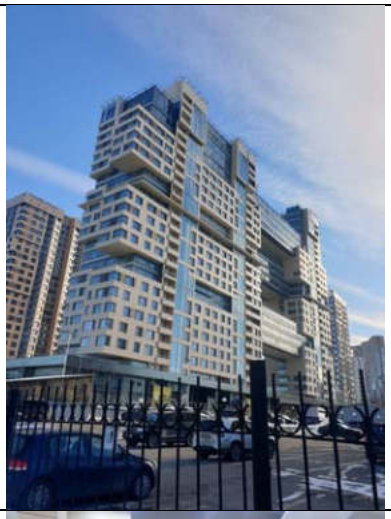
М.П.

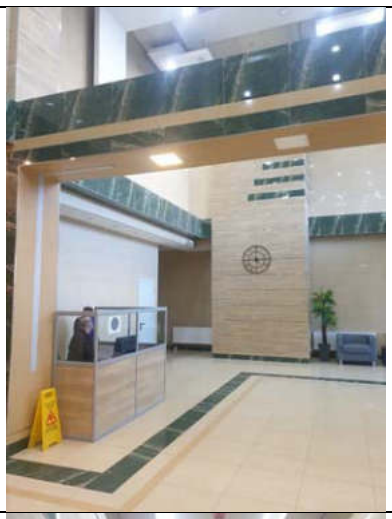
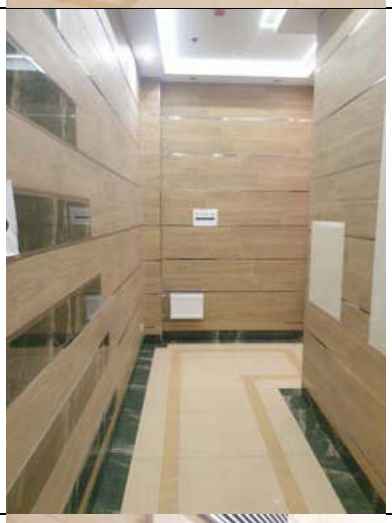
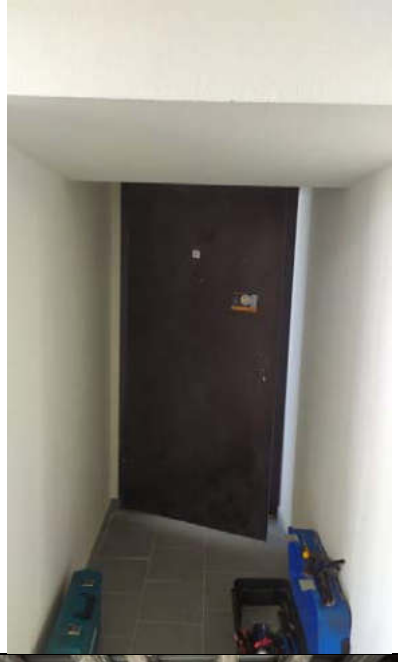
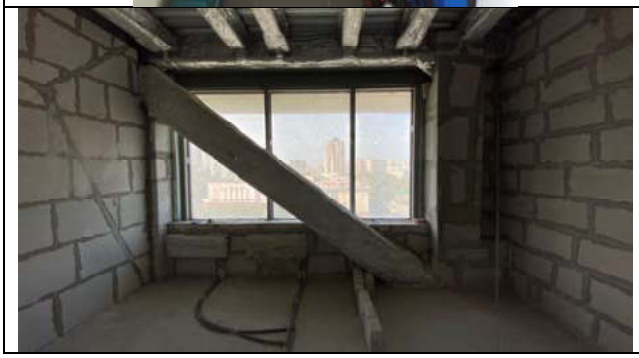
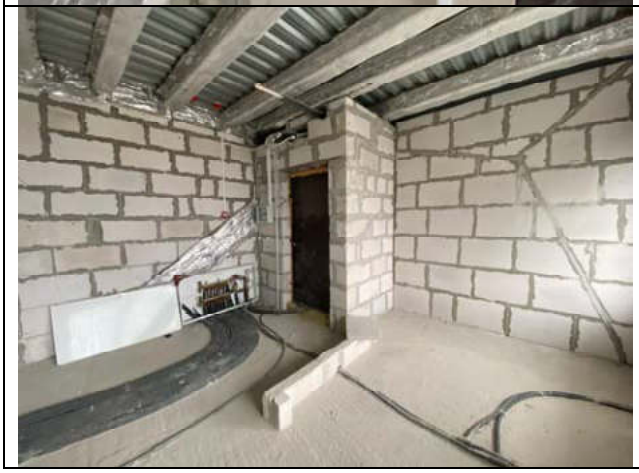
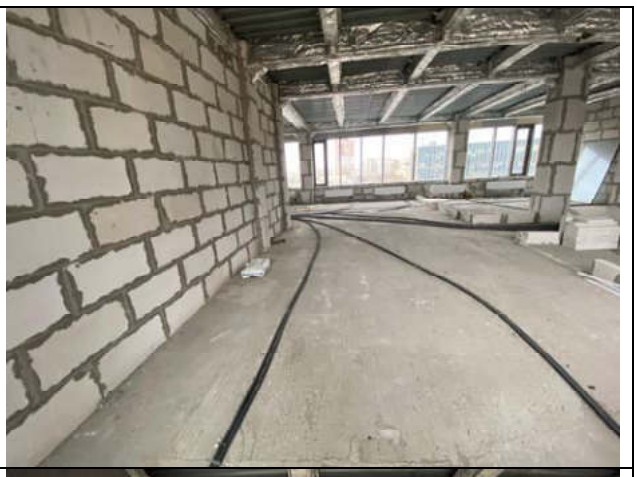
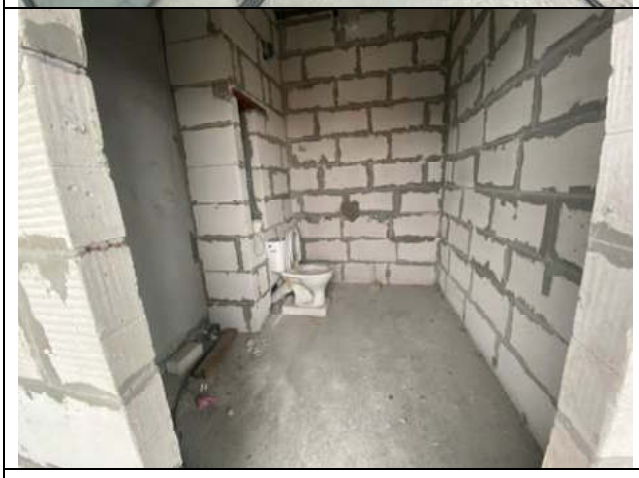
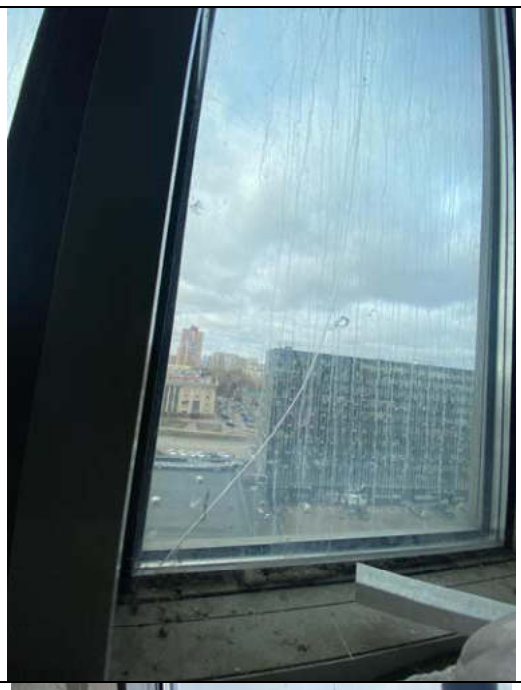
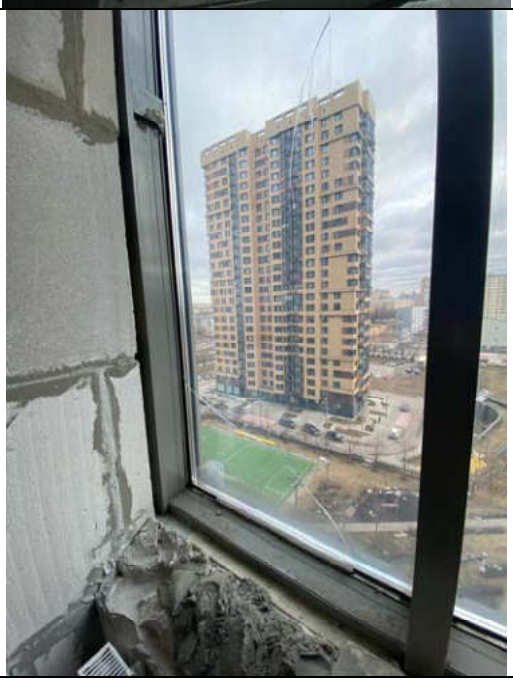
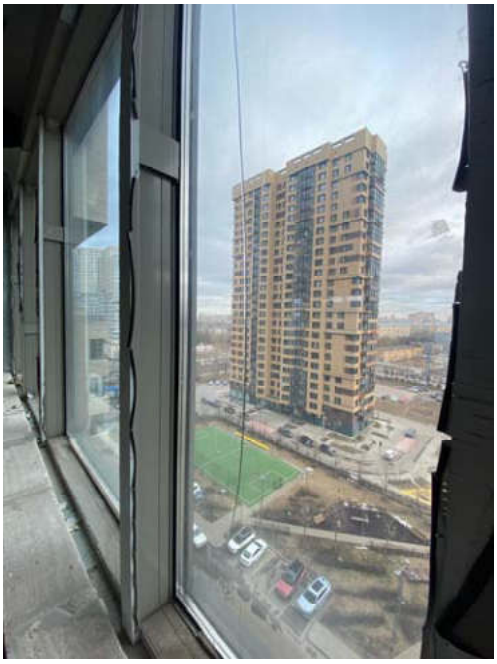
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

РВД 0001034

11.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





			
			ИНФОРМАЦИЯ