



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №Ж – 02/04-25/84
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

расположенных по адресу:
Российская Федерация, г.
Москва, вн. тер. муниципальный
округ Южнопортовый, пр-кт,
Волгоградский, д. 32/5, корп. 1

**Дата оценки:
11 апреля 2025 года
Дата составления отчета:
11 апреля 2025 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2025

Сопроводительное письмо

11 апреля 2025 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №909 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости право собственности объектов недвижимости, в количестве 11 шт., (2-х комнатные), площадью 695,6 кв. м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, 32/5, корп. 1, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 11 апреля 2025 г.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Помещение. Вид жилого помещения: Квартира. квартиры в количестве 11 шт., (2-х комнатные), площадью 695,6 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1 Полный перечень характеристик каждой квартиры:																																																																																		
	№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349	2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806	3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531	4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663	6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667	7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708	8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769	9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819	10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836	11	8	8	2	809В	93,6
№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер																																																																													
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349																																																																													
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806																																																																													
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531																																																																													
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557																																																																													
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663																																																																													
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667																																																																													
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708																																																																													
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769																																																																													
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819																																																																													
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836																																																																													
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791																																																																													
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30 сентября, 01 октября 2024 года:																																																																																		
	№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)	1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024	2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																										
№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)																																																																																	
1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																	
2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																	

	3	77:04:0001018:18531-77/072/2024-15	19.04.2024
	4	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024
	5	77:04:0001018:18663-77/072/2024-15	19.04.2024
	6	77:04:0001018:18667-77/060/2023-16	19.04.2024
	7	77:04:0001018:18708-77/072/2024-15	19.04.2024
	8	77:04:0001018:18769-77/072/2024-15	19.04.2024
	9	77:04:0001018:18819-77/072/2024-11	19.04.2024
	10	77:04:0001018:18836-77/072/2024-15	19.04.2024
	11	77:04:0001018:18791-77/072/2024-11	19.04.2024
	<p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>		
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>		
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования</p>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>		
Основания для проведения оценки	<p>Дополнение №909 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года</p>		
Порядковый номер отчета:	<p>Ж – 02/04-25/84</p>		
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	<p>11 апреля 2025 года</p>		
Дата составления отчета	<p>11 апреля 2025 года</p>		
Срок проведения оценки	<p>15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.</p>		
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому</p>		

	лицу не изменяются. В текущем состоянии оцениваемые объекты, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1, представляют собой законченные строительством жилые помещения без проведенных ремонтно-отделочных работ. Наиболее эффективное использование объектов, с нашей точки зрения – проведение ремонтно-отделочных работ и использование помещений в качестве жилых, т.е. как квартир для жилья.
Результаты оценки полученные:	
Сравнительный подход	217 900 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	217 900 000 рублей.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – составляет:

217 900 000

(Двести семнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Корп ус	Эта ж	Количество комнат	Номер по БТИ	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349	19 150 000
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806	19 060 000
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531	19 090 000
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	19 030 000
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663	19 060 000
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667	19 000 000
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708	18 780 000
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769	18 780 000
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819	18 730 000
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836	18 790 000
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791	28 430 000
Итого							217 900 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	14
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	15
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	16
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	17
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	60
3.1. ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	60
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	60
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	62
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	83
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	88

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Помещение. Вид жилого помещения: Квартира. квартиры в количестве 11 шт., (2-х комнатные), площадью 695,6 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1</p> <p>Полный перечень характеристик каждой квартиры:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Секция</th> <th>Этаж</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Номер по БТИ</th> <th>Площадь по БТИ (кв.м.)</th> <th>Кадастровый номер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>202А</td><td>60,9</td><td>77:04:0001018:18349</td></tr> <tr><td>2</td><td>1</td><td>17</td><td>2</td><td>1706А</td><td>60,3</td><td>77:04:0001018:17806</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>17</td><td>2</td><td>1702Б</td><td>60,4</td><td>77:04:0001018:18531</td></tr> <tr><td>4</td><td>4</td><td>20</td><td>2</td><td>2002Б</td><td>60,2</td><td>77:04:0001018:18557</td></tr> <tr><td>5</td><td>7</td><td>2</td><td>2</td><td>209В</td><td>60,6</td><td>77:04:0001018:18663</td></tr> <tr><td>6</td><td>7</td><td>2</td><td>2</td><td>213В</td><td>60,4</td><td>77:04:0001018:18667</td></tr> <tr><td>7</td><td>7</td><td>4</td><td>2</td><td>409В</td><td>59,7</td><td>77:04:0001018:18708</td></tr> <tr><td>8</td><td>7</td><td>7</td><td>2</td><td>705В</td><td>59,7</td><td>77:04:0001018:18769</td></tr> <tr><td>9</td><td>7</td><td>11</td><td>2</td><td>1107В</td><td>59,8</td><td>77:04:0001018:18819</td></tr> <tr><td>10</td><td>7</td><td>13</td><td>2</td><td>1307В</td><td>60</td><td>77:04:0001018:18836</td></tr> <tr><td>11</td><td>8</td><td>8</td><td>2</td><td>809В</td><td>93,6</td><td>77:04:0001018:18791</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349	2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806	3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531	4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663	6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667	7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708	8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769	9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819	10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836	11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791
№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер																																																																															
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349																																																																															
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806																																																																															
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531																																																																															
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557																																																																															
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663																																																																															
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667																																																																															
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708																																																																															
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769																																																																															
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819																																																																															
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836																																																																															
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791																																																																															
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30 сентября, 01 октября 2024 года:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Регистрация права (номер записи)</th> <th>Регистрация права (дата)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>77:04:0001018:18349-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>2</td><td>77:04:0001018:17806-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>3</td><td>77:04:0001018:18531-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>4</td><td>77:04:0001018:18557-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>5</td><td>77:04:0001018:18663-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>6</td><td>77:04:0001018:18667-77/060/2023-16</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>7</td><td>77:04:0001018:18708-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>8</td><td>77:04:0001018:18769-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>9</td><td>77:04:0001018:18819-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>10</td><td>77:04:0001018:18836-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>11</td><td>77:04:0001018:18791-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr> </tbody> </table> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>	№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)	1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024	2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024	3	77:04:0001018:18531-77/072/2024-15	19.04.2024	4	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024	5	77:04:0001018:18663-77/072/2024-15	19.04.2024	6	77:04:0001018:18667-77/060/2023-16	19.04.2024	7	77:04:0001018:18708-77/072/2024-15	19.04.2024	8	77:04:0001018:18769-77/072/2024-15	19.04.2024	9	77:04:0001018:18819-77/072/2024-11	19.04.2024	10	77:04:0001018:18836-77/072/2024-15	19.04.2024	11	77:04:0001018:18791-77/072/2024-11	19.04.2024																																																
№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)																																																																																			
1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
3	77:04:0001018:18531-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
4	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
5	77:04:0001018:18663-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
6	77:04:0001018:18667-77/060/2023-16	19.04.2024																																																																																			
7	77:04:0001018:18708-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
8	77:04:0001018:18769-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
9	77:04:0001018:18819-77/072/2024-11	19.04.2024																																																																																			
10	77:04:0001018:18836-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
11	77:04:0001018:18791-77/072/2024-11	19.04.2024																																																																																			
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30 сентября, 01 октября 2024 года:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Регистрация права (номер записи)</th> <th>Регистрация права (дата)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>77:04:0001018:18349-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>2</td><td>77:04:0001018:17806-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>3</td><td>77:04:0001018:18531-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>4</td><td>77:04:0001018:18557-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>5</td><td>77:04:0001018:18663-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>6</td><td>77:04:0001018:18667-77/060/2023-16</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>7</td><td>77:04:0001018:18708-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> <tr><td>8</td><td>77:04:0001018:18769-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)	1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024	2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024	3	77:04:0001018:18531-77/072/2024-15	19.04.2024	4	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024	5	77:04:0001018:18663-77/072/2024-15	19.04.2024	6	77:04:0001018:18667-77/060/2023-16	19.04.2024	7	77:04:0001018:18708-77/072/2024-15	19.04.2024	8	77:04:0001018:18769-77/072/2024-15	19.04.2024																																																									
№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)																																																																																			
1	77:04:0001018:18349-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
2	77:04:0001018:17806-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
3	77:04:0001018:18531-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
4	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
5	77:04:0001018:18663-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
6	77:04:0001018:18667-77/060/2023-16	19.04.2024																																																																																			
7	77:04:0001018:18708-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			
8	77:04:0001018:18769-77/072/2024-15	19.04.2024																																																																																			

	9	77:04:0001018:18819-77/072/2024-11	19.04.2024
	10	77:04:0001018:18836-77/072/2024-15	19.04.2024
	11	77:04:0001018:18791-77/072/2024-11	19.04.2024
	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 77:04:0001018:18349-77/072/2024-16 от 19.04.2024 2. 77:04:0001018:17806-77/072/2024-16 от 19.04.2024 3. 77:04:0001018:18531-77/072/2024-16 от 19.04.2024 4. 77:04:0001018:18557-77/072/2024-16 от 19.04.2024 5. 77:04:0001018:18663-77/072/2024-16 от 19.04.2024 6. 77:04:0001018:18667-77/060/2023-17 от 19.04.2024 7. 77:04:0001018:18708-77/072/2024-16 от 19.04.2024 8. 77:04:0001018:18769-77/072/2024-16 от 19.04.2024 9. 77:04:0001018:18836-77/072/2024-16 от 19.04.2024 10. 77:04:0001018:18791-77/072/2024-12 от 19.04.2024 11. 77:04:0001018:18819-77/072/2024-12 от 19.04.2024 <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>		
Обладатель оцениваемых прав:	<p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>		
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<p>Оценщику не известны</p>		
Соблюдение требований законодательства России:	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>		
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов</p>		

	акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 апреля 2025 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	01 апреля 2025 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-2416654936 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116 7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917 8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956 9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147 10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849 11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

информации:	
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
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 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

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.**ИНН:** 7718581523**КПП:** 693901001**Рублевый расчетный счет:** 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)**БИК:** 044525823**к/с:** 30101810200000000823**Сведения об оценщике****Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:**

<p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041549-1 от 15 июля 2024 года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027 г.. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
<p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p>
<p>Страхование профессиональной деятельности</p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 111/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г. Страховая сумма 30 000 000</p>

(Тридцать миллионов) рублей

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 326/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2024 г. по 01 октября 2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» 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.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых

дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах

в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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 (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
 СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sforoo.ru.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-2416654936

5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856

6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116

7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917

8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956

9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147

10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849

11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной

деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Целью оценки является *определение справедливой стоимости имущественных прав объектов недвижимости*. Право собственности принадлежит : владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паевна основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Имущественные права на объекты оценки зарегистрированы.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно задания на оценку произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости- квартир общей площадью 695,6 кв. м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корп. 1.

Архитектура комплекса «Метрополия» от бюро Speech — выразительное решение в стиле кирпичного экспрессионизма, набирающего популярность среди молодых жителей Москвы. 11 корпусов «Метрополии» носят названия крупнейших мегаполисов мира. Продуманная инфраструктура ЖК способна обеспечить потребность в качественном сервисе: на первых этажах корпусов разместятся супермаркеты, отделения банков, детский сад (центр раннего развития), уютные кафе и пекарни и бытовые службы.

- Расположение внутри Третьего транспортного кольца: рядом 2 станции метро, станция МЦК, удобный выезд на ТТК и Волгоградский проспект
- Современная архитектура по индивидуальному проекту, разработанному известным бюро SPEECH, в стиле кирпичного экспрессионизма

- Широкий выбор планировочных решений, позволяющий выбрать квартиру точно под ваши потребности
- Благоустроенная территория: проект разработан бюро UTRO
- Инфраструктура жилого комплекса, созданная на основе анализа ваших повседневных потребностей
 - Дизайнерские лобби от бюро Blank Architects
 - Вход в лобби на уровне земли
 - Панорамные окна в квартирах
 - Современные инженерные решения (зарубежные лифты Otis GeN2 Premier с временем ожидания не более 50 секунд)
- **БЛАГОУСТРОЙСТВО**

При создании проекта мы стремились к разумному балансу между назначением объекта, потребностями людей и окружающим миром. Благодаря такому подходу, жителям ЖК Метрополия захочется чаще выходить во двор: играть с детьми, общаться с соседями, отдыхать. Для детской площадки мы разработали сложную пластику и добавили авторские фигуры известной художницы Маши Сомик. Пространство задает множество игровых сценариев - это благоприятная среда для коллаборации детей разных возрастов. Тема озеленения - жизнь на природе. Мы спроектировали двор обращенным внутрь и максимально зеленым, закрытым от окружения, которое будет преобразовываться в следующие годы.

Авторы благоустройства Бюро UTRO

Общественная зона комплекса формируется из городской площади. Снаружи площадь ограничена холмом с периметральной посадкой тополей. Наклонная плоскость холма, развернутая к площади, работает как место отдыха и встреч для соседского сообщества. Сама площадь частично заполнена столиками. Зимой на ней устанавливают праздничную елку.

Закрытый двор с большой детской и спортивной площадками, тихими зонами отдыха. Протяженный забор является продолжением функциональных площадок, наполнен разными встроенными элементами для спорта, игр и отдыха, служит подконструкцией под вертикальное озеленение и посадку деревьев.

Виртуальный тур II очередь

Зоны отдыха

«Метрополия» — это территория комфорта для всех жителей комплекса.

- Площадь с озеленением и местами отдыха
- Променады
- Летние веранды и кафе

Спортивная инфраструктура

Спортивные площадки оснащены тренажерами международных компаний Kompan Kenguru

- Баскетбольная площадка
- Воркаут зона
- Пинг-понг

Детская инфраструктура

- Игровая площадка для детей 1+
- Игровая площадка для детей 6+
- Игровая площадка детского сада

Озеленение

В озеленении территории подобраны растения с учетом периода их цветения. Ритмичные линейные посадки из колоновидных тополей по границе участка.

- Тополь черный — 64 шт.

Живописные березовые рощи с цветниками из многолетников в нижнем уровне

- Береза повислая — 229 шт.
- Клен остролистный — 29 шт.
- Роза майская — 483 шт.

- Рябинник рябинолистный — 286 шт.
- Вертикальное озеленение функционального забора вьющимися растениями
- Виноград пятилистовочковый

Покрытие

Мошение продолжает эстетику фасадов квартала — кирпичный экспрессионизм. Рисунок мошения подчеркивает входы в здание и ритм членения фасадов. Покрытие из резиновой крошки в зонах активности обеспечит играющим безопасность.

- **Современные технологии**

Для удобства жителей:

- современные и технологичные вызывные панелями BAS IP с функцией бесконтактного доступа на территорию жилого комплекса по критерию распознаванию лица. Жители с помощью установленного на мобильный телефон или планшет приложения Ujin получают возможность принимать вызовы, осуществляемые гостями через вызывные панели.

- система контроля и учёта энергоресурсов, позволяющая посредством платформы Ujin получать и оплачивать квитанции за услуги ресурсоснабжающих компаний

- контроль доступа в паркинг по считывателю номера автомобиля

- современные скоростные лифты OTIS с минимальным уровнем шума и интеллектуальной системой распределения потоков PORT, скорость до 2,5 м/сек, время ожидания не более 50 секунд

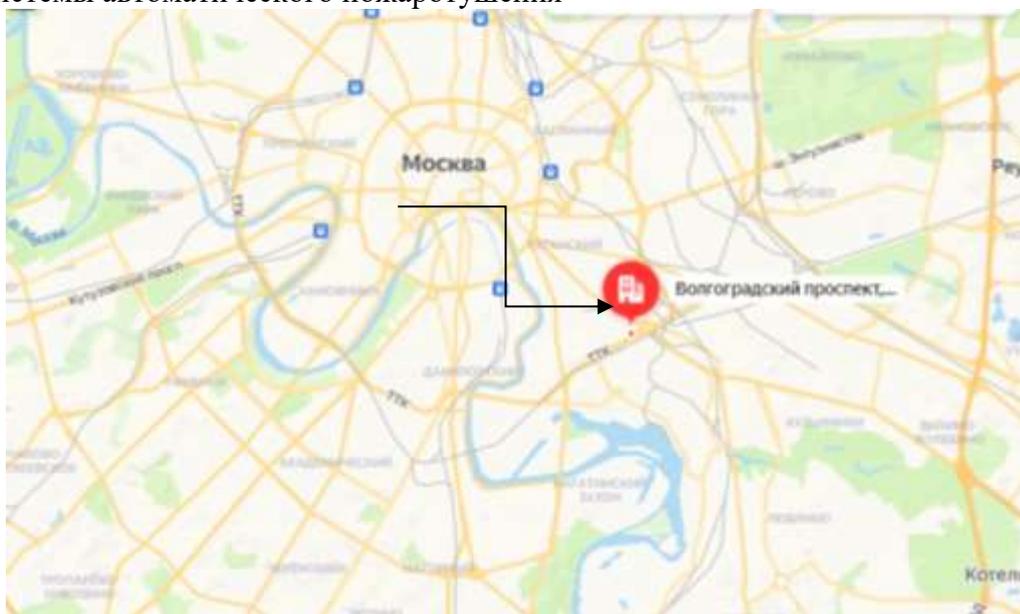
- датчики контроля электропотребления, защиты от протечек, пожарной и охранной сигнализации, возможность интеграции системы «умный дом»

- система видео наблюдения с доступом к видеорекамерам

- wi-fi покрытие в зоне лобби и на всей территории комплекса

Безопасность

- пульт охраны
- системы видеонаблюдения на территории, в паркинге, местах общего пользования
- вход в подъезд по биометрическим считывателям
- системы автоматического пожаротушения



Расположение объекта оценки на карте

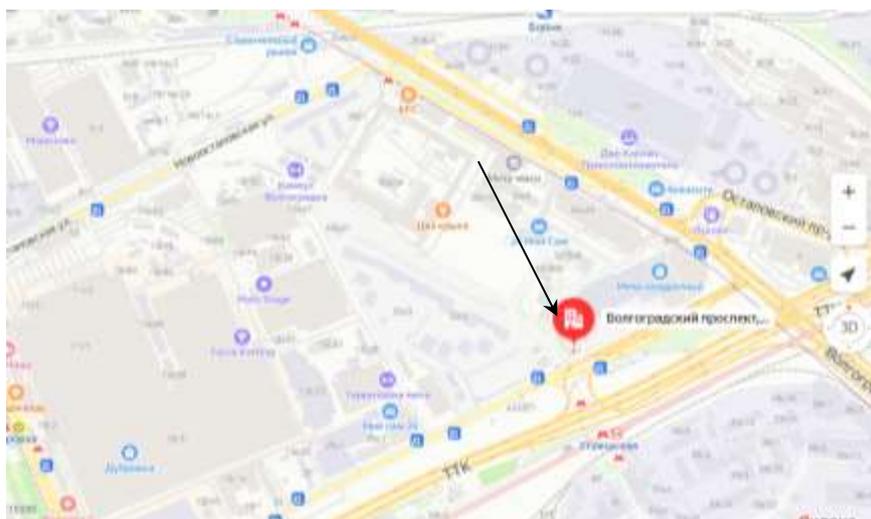


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта внутри квартала застройки

Характеристика Южнопортовый район

Южнопортовый район — район в Москве, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ **Южнопортовый**. Расположен в Юго-Восточном административном округе.

Площадь района — 453 га^[2]. Население — 74 756^[3] чел. (2021).

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения						
2002 ^[2]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[20]	2014 ^[20]	2015 ^[10]	2016 ^[11]
60 056	↗ 71 747	↗ 72 264	↗ 72 489	↗ 72 951	↗ 73 178	↗ 73 954
2017 ^[12]	2018 ^[13]	2019 ^[14]	2020 ^[15]	2021 ^[3]		
↗ 74 097	↗ 74 376	↗ 74 729	↗ 74 841	↘ 74 756		



Район граничит с Таганским районом Центрального административного округа на севере, с Даниловским районом Южного административного округа — на западе, и с Нагатинским затоном ЮАО — на юге, с районами Печатники и Нижегородский — на востоке.

На территории района находятся станции метро «Дубровка» и «Кожуховская», а на границе района — станции «Волгоградский проспект», «[[[]]]» и «Пролетарская».

В Южнопортовом районе располагались Московский шинный завод и 1-й Государственный подшипниковый завод. КЖБИ 5 и 7, ныне переведённый на территорию Московской области.

В районе действуют 5 поликлиник (в том числе 1 стоматологическая и 2 детские), 12 школ, 13 детских дошкольных учреждений.

В районе работает крупный ТЦ «Мозаика»; ТЦ «Дубровка».

- Монумент "Вечная Слава работникам 1-го ГПЗ, погибшим в Великой Отечественной войне" (рядом с 3-м выходом станции метро "Дубровка").

- Храм в честь святых равноапостольных Мефодия и Кирилла, учителей Словенских на Дубровке (ул. Мельникова, 7). Построен в 2013 г.

- Храм Святого благоверного князя Александра Невского в Кожухове (ул. Трофимова, 14). Построен в 2007 г.

- Театральный центр на Дубровке (бывший дворец культуры ГПЗ-1) (ул. Мельникова, 7с1) и его кинозал (ул. Мельникова, 7с2). Построены в 1974 г. Здание печально известно произошедшим в октябре 2002 года террористическим актом. На здании имеется мемориальная доска с именами погибших, а на территории перед ним - памятник Жертвам терроризма.

- Кожуховская бухта - бухта в Кожуховском затоне реки Москвы, известная находением на её территории множества списанных судов. Кроме того, в бухте расположены два заброшенных строения - водозаборная станция (2-й Южнопортовый проезд, 8/5) и водонапорная башня (2-й Южнопортовый проезд, 8/5с2), построенные в 1929 г.

- На одном из газонов в сквере имени В. Трофимова находится старинная водяная колонка, вросшая в дерево. Предположительно, единственная сохранившаяся в Москве до наших дней^[16]

В Южнопортовом районе нет крупных зеленых зон. Тем не менее, здесь располагается один народный парк «Богатырский» и несколько скверов.

Парк «Богатырский» — благоустроенная территория вдоль набережной Кожуховского Затона (в районе улицы Трофимова). Народный парк появился в 2019 году в рамках создания комфортной городской среды «Мой район».^[17] Благоустройство проводили с учетом пожеланий местных жителей. Концепцию пространства представила компания «Архком» (проектировщик — ООО «Теплоснабжинжиниринг»)^[18] Парк представляет собой променаду у воды и несколько досуговых площадок, расположенных ярусом выше, у жилого массива.^[19] Парк располагает детской и спортивной площадками, местами для тихого отдыха. Особенностью являются ростовые фигуры древнерусских богатырей.

Сквер им. В. Трофимова — благоустроенная территория по улице Трофимова, расположенная напротив кинотеатра «Свобода» (ул. Трофимова, д. 17). Был обустроен по просьбе жителей района и считается «народным» парком.^[20] Название получил в честь Героя Советского Союза, пехотинца Владимира Трофимова, который до ВОВ жил на улице Трофимова (тогда улица называлась 3-й Кожуховской)^[21]. В сквере есть фонтан, игровой городок. В 2019 году здесь был установлен памятник Владимиру Трофимову — бюст на гранитном пьедестале.^[22]

Сквер на улице Петра Романова — территория, расположенная напротив библиотеки №121 (ул. Петра Романова, д. 6). Была благоустроена в 2019 в рамках реализации программы мэра Москвы Сергея Собянина «Мой район».^[23] Достопримечательностью сквера является фонтан, украшенный скульптурой персонажа повести Памэлы Трэверс «Мэри Поппинс».

Фонтан в сквере на улице Петра Романова (2020 г.)

Сквер у метро «Дубровка» — территория площадью около 3,4 Га, протянувшаяся вдоль Шарикоподшипниковской улицы (напротив ТК «Дубровка»). Какое-то время был транзитной зоной до станции метро «Дубровка». Был благоустроен в 2017 году, после чего здесь появилась удобная прогулочная инфраструктура: лавочки для отдыха, детская площадка, воркаут, сцена для массовых мероприятий. Украшением сквера является светомузыкальный фонтан.^[24]

Сквер на улице Симоновский Вал — городской сквер, располагающийся напротив дома №9 по улице Симоновский Вал. Был благоустроен в 2019 году в рамках программы «Мой район».^[25] Достопримечательностью пространства стал сухой фонтан, изображающий скульптуру влюбленных под зонтом. С инициативой установки фонтана выступили местные жители.^[26] Обновление также затронуло дорожно-тропиночную сеть и МАФы.

Вид на Южнопортовый район со здания паркинга на проспекте Андропова

В 1925—1928 годах на территории исторической местности Дубровка была осуществлена комплексная жилищная застройка, в ходе которой были возведены 25 пятиэтажных домов для рабочих. Первый блок четырёхэтажных корпусов был построен в 1926—

1927 годах между 1-й и 2-й Дубровскими улицами (архитекторы И. Антонов, А. Мостаков, А. Панин). В 1927—1928 годах был построен более крупный комплекс пятиэтажных домов к западу от 1-й Дубровской улицы (архитекторы В. Бибииков, Е. Шервинский, А. Вегман). Архитектурной особенностью дубровского комплекса жилых домов является разнообразное оформление угловых секций домов (скошенные или утопленные в глубину секции с прямоугольными выступами, выступающие секции с треугольными эркерами)^[27].

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Сведения об оцениваемых объектах и о здании, в котором расположены
оцениваемые помещения:

Таблица 1

Общая характеристика	Абсолютные и относительные значения характеристик
Характеристика здания, в котором расположены объекты оценки	
Тип объекта	Жилой дом
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корп. 1
Количество этажей	7-32
Количество секций	11
Подземных этажей	подвал
Количество квартир	1 106
Жилая площадь, м ²	55 533
Высота потолков, м	2,87
Материал стен	Монолит-кирпич)
Материал перекрытий	Монолитные- Железобетонные
Срок окончания строительства Жилого дома	сдан
Общая характеристика объектов оценки	
Общая площадь	695,6 кв. м.
Назначение	Жилое (квартиры)
Состояние помещений после ввода дома в эксплуатацию	Чистовая отделка
Прочие характеристики	
Степень технического обустройства	Здание обеспечено холодным и горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением.
Окружение	Преимущественно жилое
Парковка	паркинг

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ			БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА		
Класс недвижимости	Бизнес	Количество этажей	32	Велосипедные дорожки	Есть
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	1106	Количество детских площадок	Нет
Тип отделки	Нет	Жилая площадь, м ²	55 533	Количество спортивных площадок	Нет
Свободная планировка	Есть	Высота потолков, м	2,87	Количество площадок для сбора мусора	1
ПАРКОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА			БЕЗБАРИЕРНАЯ СРЕДА		
Количество мест в паркинге	532	Наличие пандуса	Есть	Количество подъездов	11
Гостевые места на придомовой территории	Нет	Наличие понижающих площадок	Есть	Количество пассажирских лифтов	Нет
Гостевые места вне придомовой территории	Нет	Количество инвалидных подъемников	Нет	Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	39

В сравнении

Источник:

<https://наш.дом.рф/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/34119>

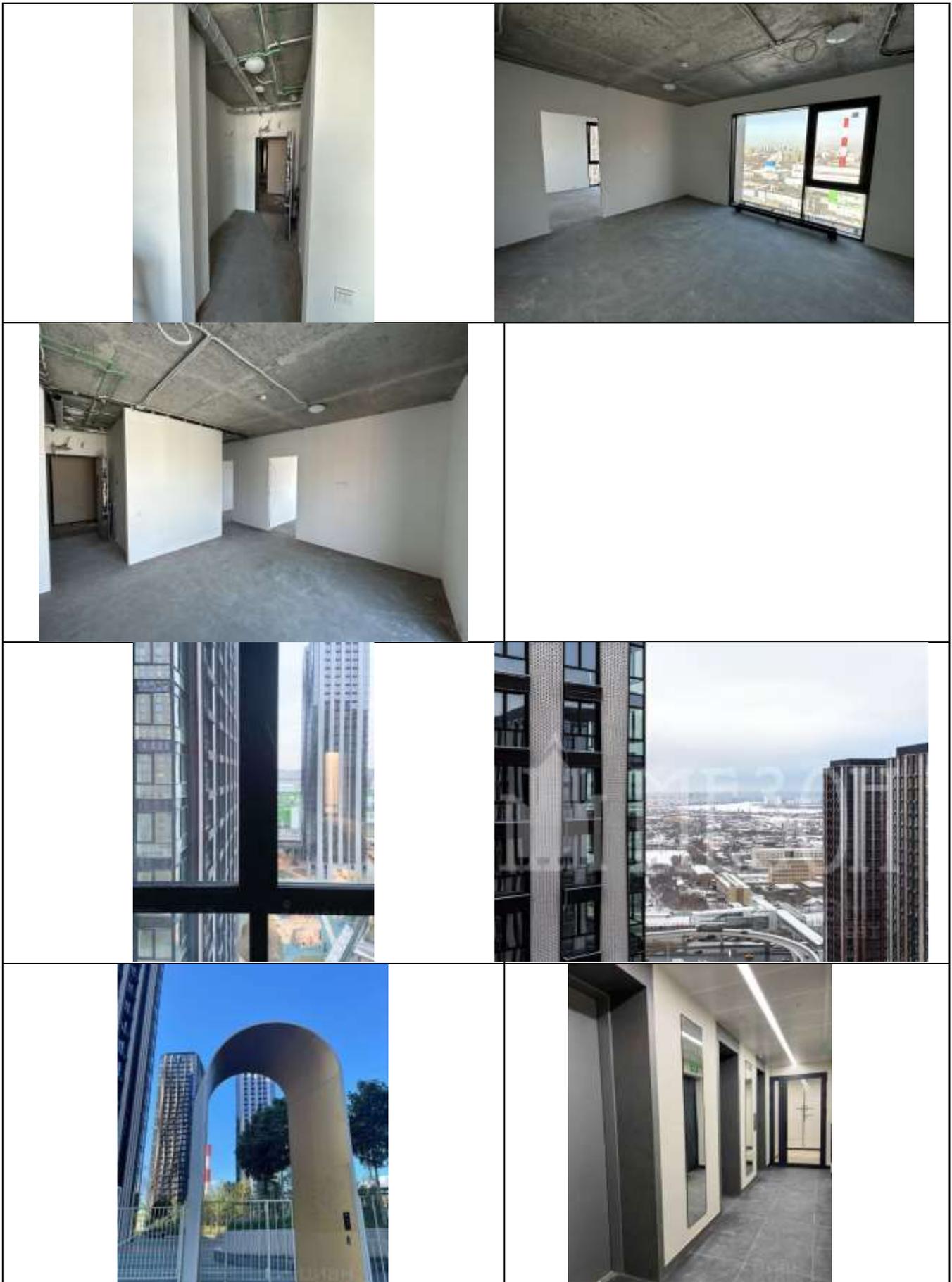
Характеристика оцениваемых жилых помещений:

Таблица 2

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







**ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО
ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Февраль 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 года рост **ВВП** составил **+0,8%** г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном **календарным фактором** (в феврале 2025 года было на 1 день меньше, чем в феврале 2024 года).

2. **Индекс промышленного производства** в феврале 2025 года увеличился на **+0,2%** г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на **+0,4%** м/м SA относительно января.

3. Прирост выпуска **обрабатывающей промышленности** в феврале составил **+3,2%** г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на **+1,0%** м/м SA.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2025 года».

4. Рост объёма **строительных работ** в феврале 2025 года ускорился до **+11,9%** г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в феврале 2025 года увеличился на **+1,4%** г/г после роста на +2,1% г/г в январе.

6. Динамика **грузооборота транспорта** (без трубопроводного транспорта) в феврале составила **-1,3%** г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г).

7. Динамика **потребительской активности** в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на **+2,4%** г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на **+2,2%** г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале выросли на **+1,7%** г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. 1 В

Рост **оборота общественного питания** в феврале составил **+8,6%** г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. **Курс рубля** продолжает укрепляться: на 1 апреля **85,5 руб. за \$**, что на 0,7% крепче среднего уровня по марту (86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$).

9. На **рынке труда** в феврале **безработица** сохранилась на уровне января 2025 года – 2,4% рабочей силы.

Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 года (по последним оперативным данным) **номинальная заработная плата** увеличилась на **+17,1%** г/г и составила **88 981 рубль**, **реальная** – выросла на **+6,5%** г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	1,9	0,8	3,0	4,1	3,8	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	6,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	9,8	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,8
Оптовая торговля	-2,0	-5,9	2,2	6,8	4,4	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	3,7	2,4	5,0	6,4	5,2	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,8	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,3	1,7	2,9	3,3	2,7	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	8,6	9,4	9,0	10,0	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,9	1,3	0,5	0,9	0,8	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	-1,3	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,0	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	6,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	10,0	10,1 (10,2) ¹	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	9,7	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	18,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	11,4	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,9	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей			88 961	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	8,6	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,3	4,1	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,4	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,6	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,3	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ В феврале 2025 г. / по состоянию на 31 марта 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	-3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,6	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	36,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	56,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 25 по 31 марта 2025 года инфляция составила 0,20% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,28% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,32% н/н, на остальные продовольственные товары темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,19% н/н).

В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,05% н/н: продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы.

В секторе услуг динамика цен составила 0,14% н/н.

Потребительская инфляция с 25 по 31 марта

1. На неделе с 25 по 31 марта 2025 года инфляция составила 0,20% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,28% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,3% н/н.

Снизилась темпы роста цен на морковь (до 0,8% н/н), свеклу столовую (до 2,5% н/н), а также яблоки (до 0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,19% н/н). Возобновилось удешевление масла сливочного (-0,2% н/н), замедлился рост цен на хлеб (до 0,3% н/н). Цены на свинину не изменились (0,0% н/н). Продолжилось снижение цен на мясо кур (-0,4% н/н) и яйца (-0,8% н/н). На сыры темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,4% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,05% н/н. Сохранилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,3% н/н). Цены на легковые автомобили не изменились (0,0% н/н).

Снизилась темпы роста цен на медикаменты (до 0,3% н/н). На бензин сохраняется умеренный рост цен (0,1% н/н), на дизельное топливо цены не изменились (0,0% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 25 по 31 марта темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,14% н/н).

Снизилась цены на услуги гостиниц (-0,2% н/н), замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,2% н/н). Также снизилась темпы роста цен на бытовые услуги (до 0,2% н/н). На услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,3% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 25 по 31 марта на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,8% (-1,3% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 1,3% г/г.

После снижения неделей ранее выросла стоимость соевых бобов (+1,3%), соевого масла (+6,4%) и свинины (+1,2%), при этом продолжились сокращаться цены на пшеницу в США (-0,8%), белый сахар (-1,8%) и сахар-сырец (-3,3%). Стоимость пшеницы во Франции, кукурузы, пальмового масла и говядины не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Так, в отчетный период наблюдается падение стоимости смешанных удобрений на 4,5% (стабилизация неделей ранее), а также сохранение цен на азотные удобрения на уровне предыдущей недели (-0,5% на прошлой неделе). В годовом выражении в марте стоимость удобрений сократилась на 1,3% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен находилась в диапазоне от -0,5% до +0,5% (на прошлой неделе от -0,3% до +0,1%) Так, после стабилизации неделей ранее выросла стоимость железной руды (+0,5%) и металлолома (+0,5%), а цены на арматуру, напротив, сократились (-0,5%). Стоимость металлопроката не изменилась. В годовом выражении в марте цены на черные металлы снизились на 6,0% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов отмечается сокращение цен на 3,0% (-0,9% неделей ранее), что обуславливалось удешевлением алюминия (-2,7%), меди (-4,0%) и никеля (-2,1%). В годовом выражении в марте цены на цветные металлы выросли на 6,3% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ПО 31 МАРТА (РОССТАТ)

	2025 год на 31 мар						2024 год
	г/г	с начала месяца	25 - 31 мар	18 - 24 мар	с начала года	февраль (м/м)	март (м/м)
Индекс потребительских цен	10,24	0,55	0,20	0,12	2,61	0,81	0,39
Продовольственные товары	12,40	0,82	0,28	0,22	3,46	1,27	0,17
- без плодоовощной продукции	11,38	0,83	0,19	0,19	3,10	1,12	0,51
- плодоовощная продукция	19,27	0,68	1,32	0,53	5,73	2,27	-2,09
Непродовольственные товары	5,93	0,14	0,05	0,00	0,82	0,26	0,27
- без бензина	4,99	0,08	0,05	-0,02	0,70	0,22	0,29
- бензин автомобильный	12,18	0,49	0,05	0,11	1,63	0,51	0,13
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	11,83	0,56	0,14	0,13	3,16	0,50	0,41
	с начала месяца	25 - 31 мар	18 - 24 мар	февраль (м/м)	март (м/м)		
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Говядина	1,80	0,48		0,34	1,57	1,49	
Свинина	0,42	0,01		0,35	0,06	-0,32	
Баранина	0,37	0,31		-0,07	0,84	3,17	
Куры	-1,63	-0,35		-0,57	-1,03	-0,18	
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Мука	1,61	0,35		0,36	-0,48	-0,09	
Хлеб	1,36	0,29		0,37	1,17	0,36	
Пшено	-0,32	-0,15		-0,09	0,49	-0,53	
Крупа гречневая	-1,10	-0,10		-0,58	-0,36	-1,48	
Рис	-1,13	-0,32		0,01	0,15	0,82	
Прочие продовольственные товары							
Рыба	2,52	0,22		0,44	3,23	0,88	
Чай	1,57	0,27		0,18	1,47	0,15	
Молоко	1,08	0,13		0,18	1,85	0,70	
Соль	0,65	0,48		-0,01	1,26	0,74	
Вермишель	0,31	0,29		-0,24	0,46	0,85	
Масло сливочное	0,28	-0,20		0,25	0,59	0,84	
Масло подсолнечное	0,03	0,17		-0,11	0,71	-0,53	
Сахар	-0,03	0,00		0,11	0,32	2,35	
Яйца	-3,78	-0,77		-0,93	-2,09	-2,33	
Детское питание							
Консервы овощные	1,60	0,17		0,56	1,51	-0,10	
Консервы мясные	0,45	-0,20		0,06	2,69	-0,47	
Смеси сухие молочные	0,13	-0,04		-0,10	1,41	0,43	
Консервы фруктово-ягодные	-0,04	0,29		0,07	1,67	0,36	
Фрунтовоовощная продукция							
Картофель	16,44	4,01		4,21	6,98	-0,33	
Томаты	8,29	1,74		1,72	4,62	4,28	
Калуста	7,80	2,11		1,99	4,58	3,94	
Морковь	4,60	0,75		1,22	0,44	4,40	
Лук	1,68	0,49		0,13	1,07	0,91	
Яблоки	1,49	0,35		0,69	1,33	1,81	
Огурцы	-24,28	0,43		-5,12	3,42	-21,70	
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	1,68	0,25		0,47	0,84	1,01	
Бензин	0,49	0,05		0,11	0,51	0,13	
Строительные материалы	0,32	0,05		0,00	0,52	0,64	
Автомобиль отечественный	0,02	0,00		0,00	0,29	-1,75	
Автомобиль иностранный	-0,04	0,00		-0,12	0,23	0,08	
Отдельные услуги							
Туристические	1,42	0,04		0,39	1,32	1,78	
Бытовые	1,17	0,20		0,34	1,02	0,84	
Регулируемые	0,18	0,10		0,00	0,13	0,06	

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ПО 31 МАРТА

	2025 г.									24/23
	с начала месяца	31.03.2025	25.03.2025	25-31 мар	18-24 мар	март (с нач. года)	март (г/г)	март (м/м)	февраль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,0	198	200	-0,8	-3,0	-2,3	0,3	-6,5	7,9	-11,3
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	3,6	238	238	0,3	-1,3	-3,0	11,9	-1,2	0,5	-11,4
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,5	180	180	0,0	1,3	-0,2	6,5	-7,2	4,1	-24,5
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,4	535	545	-1,8	-3,6	5,5	-13,6	0,1	7,9	-13,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-3,3	416	430	-3,3	-3,7	-2,1	-12,3	-3,7	4,6	-13,8
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	373	368	1,3	-0,5	0,4	-14,6	-3,1	1,3	-21,1
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,0	992	933	6,4	-0,9	11,5	-9,7	-7,3	4,8	-22,7
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-3,3	425	405	4,9	-0,5	-0,1	-9,3	-10,0	3,9	-19,8
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-2,2	997	994	0,3	-0,2	0,3	13,9	-1,6	5,9	8,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,2	6272	6280	-0,1	0,0	8,2	11,5	4,6	-0,6	11,2
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,8	1934	1910	1,2	-2,2	7,9	0,6	-1,5	6,8	4,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	8,2	-2,0
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-4,3	586	614	-4,5	0,0	1,5	-2,1	0,9	2,8	3,6
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,9	380	380	0,0	-0,5	12,4	-0,5	-5,4	15,1	-7,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далайн), долл./т	-3,7	109	109	0,5	0,1	2,3	-5,9	-3,2	5,8	-5,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	5,3	377	375	0,5	-0,3	9,2	-2,6	4,3	3,9	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,5	570	574	-0,5	-0,1	0,1	-1,6	0,8	1,3	-6,5
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-0,9	462	462	0,0	0,0	-2,2	-14,0	-0,5	0,4	-11,1
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-2,7	2537	2608	-2,7	-1,5	-0,6	16,0	-0,1	2,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,7	9709	10116	-4,0	0,4	10,7	10,8	3,6	3,3	8,7
Никель (фьючерс LME), долл./т	2,7	15886	16230	-2,1	-1,5	3,6	-7,8	4,7	-0,2	-21,4

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Февраль 2025 года

1. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на **+0,2%** г/г после +2,2% г/г в январе. Подобная динамика обуславливается календарным фактором (*в феврале 2025 года было на день меньше, чем в високосном феврале 2024 года*). С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на **+0,4%** м/м SA относительно января.

2. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил **+3,2%** г/г после +7,0% г/г в январе аналогично на фоне календарного фактора. При этом с учётом

сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на **+1,0% м/м SA**.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс **машиностроительный комплекс**, обеспечив **более 60%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Темпы роста в машиностроении продолжают оставаться двузначными: **+13,6% г/г** после **+15,6% г/г** в январе.

Наиболее высокие темпы роста производства в феврале сохранились в отраслях **транспортного машиностроения** (**+33,6% г/г** после **+36,9% г/г**). Несмотря на календарный фактор, увеличился прирост выпуска в производстве **компьютерной и электронной техники** (**+16,9% г/г** после **+7,2% г/г**) и в производстве **электрооборудования** (**+7,3% г/г** после **+2,2% г/г**).

По итогам февраля рост производства в годовом выражении также продолжился в **металлургическом комплексе** (**+2,1% г/г** после **+6,8% г/г** месяцем ранее) и в **химической промышленности** (**+2,3% г/г** после **+7,7% г/г** в январе). В частности, **производство лекарственных средств** в феврале увеличилось на **+4,3% г/г**, а **производство химических веществ и продуктов** – на **+2,7% г/г**.

3. Динамика выпуска в добывающем секторе в феврале составила **-4,9% г/г** после **-2,1% г/г** месяцем ранее также по причине меньшего количества дней в феврале 2025 года по сравнению с прошлым годом. При этом сохраняется рост в **добыче угля** (**+6,1% г/г** после **+5,9% г/г**) и в **добыче металлических руд** (**+1,3% г/г** после **+4,6% г/г**).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	6,7	2,9	4,2	6,4	4,3	6,1	6,4	6,2	-0,6	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,6	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,6	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	—*	1,9
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	8,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	-5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,5
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	6,1	6,8	6,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табакные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,0	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	-6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	6,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-20,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	10,3	15,6	19,3	18,1	10,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,6	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,8	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
печатность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кожи и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и ветеринарные материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,0	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2025	февраль 2025	январь 2025	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,5	2,7	3,9	9,2	0,9	2,8	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс:	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
золотые и металлические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,6	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс:	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	26,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,0	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в оружие	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,0	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	20,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	8,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие золотые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

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 направлений. 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, вызывало нестабильность промышленного производства, 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 отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность

бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

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 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 объемов 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 объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность 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 социально-культурной 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, роста 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, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса 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 объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства 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 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, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: 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.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.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=1>,

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

О социальном и экономическом положении г. Москвы

в январе-феврале 2025 года
I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2025 г.	В % к		Январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г.	Справочно:		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.
		февралю 2024 г.	январю 2025 г.		февралю 2023 г.	январю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	105,6	100,4	106,6	110,0 ²⁾	102,2 ²⁾	112,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	19 391,1	123,8	115,7	116,3	105,9 ²⁾	101,6 ²⁾	107,2 ²⁾
обрабатывающие производства	814 235,7	104,7	93,1	108,5	122,5 ²⁾	99,9 ²⁾	122,5 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	115 989,6	108,4	102,6	99,8	108,0 ²⁾	87,4 ²⁾	113,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21 941,2	115,1	93,6	121,5	110,7 ²⁾	104,2 ²⁾	115,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	145 666,4	122,9	118,5	112,1	100,1 ³⁾	98,1 ³⁾	103,9 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 виду 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).

	Февраль 2025 г.	В % к		Январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г.	Справочно:		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.
		февралю 2024 г.	январю 2025 г.		февралю 2023 г.	январю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	611,7	184,1	195,4	159,8	62,9	134,9	38,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	613 790,0	104,3	100,3	104,9	113,8	101,2	114,0
Оборот общественного питания, млн рублей	60 454,4	109,8	112,5	109,2	120,8	109,9	109,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	349 743,1	103,3	100,9	102,9	107,4	100,7	107,9
Индекс потребительских цен, %	x	109,3	100,2	109,6	107,7	100,7	107,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	12,8	62,3	100,8	x	76,4	96,1	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	156 251,4	117,8	55,4	x	114,8	60,2	x
реальная, %	x	107,2	55,1	x	106,8	59,7	x

¹⁾ Данные за январь 2025 г., январь 2025 г. к январю 2024 г., январь 2025 г. к декабрю 2024 г., январь 2024 г. к январю 2023 г., январь 2024 г. к декабрю 2023 г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

•Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

Выводы: объекты оценки относятся к жилым помещениям (квартирам): 2х комнатные

Обзор рынка квартир Москвы.

Рассрочка, скидки и другие способы купить квартиру без ипотеки в Москве

В столице народ скупает квартиры как в последний раз, даже без ипотеки. «НИ» выяснили, чем вызван такой ажиотаж и что будет с ценами на жилье в ближайшее время.

Мария Соколова

Рынок жилой недвижимости в Москве в начале 2025 года преподнес сюрприз: из-за дорогой ипотеки все ожидали спада продаж, а вышло наоборот: квартиры в столице разлетаются как горячие пирожки. Причем как на вторичке, так и новостройках. «НИ» разобрались, в чем причина такой аномалии и как она скажется на покупателях в будущем.

Квартиры в столице активно продаются как на вторичном рынке, так и в новостройках.

Покупка квартиры без ипотеки в 2025 году

Ипотека действительно мертва. Исследования ДОМ.РФ показывают, что в январе 2025 года банки выдали только 35 тыс. кредитов на жилье, что на 54% меньше, чем в январе 2024-го.

В январе 2025-го банки выдали на 54% меньше ипотечных кредитов, чем годом ранее. Но данные столичного Росреестра поражают: в первый месяц 2025 года в сегменте жилой недвижимости было зарегистрировано 6028 договоров долевого участия. Это на 13,2% больше прошлогоднего показателя. А на вторичном рынке рост продаж, по данным компании «Этажи», составил 25%! Чудеса, да и только.

За январь 2025 года продажи жилья во вторичке выросли на 25%. Фото: 1MI

Но причина такой аномалии проста: Москва живет по собственным правилам, отличным от российских. Профессор кафедры экономической безопасности и управления рисками Финансового университета при Правительстве РФ, д. э. н. **Надежда Капустина** отмечает, что покупателям столичных квартир ипотека не очень-то и нужна.

— *Покупка недвижимости в Москве рассматривается как надежная инвестиция в условиях экономической нестабильности. На рынке присутствует значительное число покупателей с высокой платежеспособностью, которые могут приобретать квартиры без привлечения ипотечных кредитов. Это характерно именно для столичного региона.*

В регионах ждут не дождутся доступной ипотеки на квартиру за пару миллионов, а в Москве скупают жилье и по 20, и по 30, и по 40 млн рублей.

Жители Москвы могут позволить себе покупку жилья за десятки миллионов рублей без ипотеки.

Размер скидок на квартиры в Москве

Руководитель бутика элитной недвижимости Alpha Star Properties **Елена Юргенева** добавляет, что есть дополнительные факторы, стимулирующие продажи квартир.

— *Традиционно в начале года люди ищут возможность инвестировать деньги, а продавцы, устав от долгих продаж, больше готовы идти на уступки по цене.*

Скидки в Москве сейчас действительно впечатляющие. Исследования «Домклик» показывают, что в январе 2025-го фактически средняя стоимость квадратного метра в новостройках составила 351,5 тыс. рублей — это на 17,4% меньше, чем заявлено в объявлениях. А в среднем по РФ цена сделки оказалась на 11,8% меньше заявленной.

На вторичке ситуация аналогичная: реальная стоимость квадрата в Москве выходит на 19% меньше, чем просят в объявлениях, — 298,7 тыс. рублей против 355,5 тыс. рублей.

Зима — традиционный сезон скидок на квартиры.

Глава компании MOST Development, эксперт по созданию девелоперских продуктов **Алеся Полещук** напоминает: хотеть продать квартиру и заключить договор купли-продажи — это очень разные события.

— *На вторичном рынке Москвы много недвижимости, которую собственники переоценили, срок экспозиции у таких объектов увеличен, он может достигать до полугода*

и более. Постепенно владельцы жилья осознают, что, если они хотят продать свою квартиру, они должны демпинговать.

Владельцы квартир вынуждены делать скидки — без них жилье не покупают. Фото: IMI

Преимущества и риски покупки квартиры в рассрочку

Есть еще один важный фактор такого высокого спроса в Москве: девелоперы сами придумывают альтернативу ипотеке, например рассрочку. Эксперт по геоэкономике и развитию бизнеса, основатель «DomNova | Инвестиции и Недвижимость» **Вадим Черданцев** рассказал, что сегодня рассрочка — очень популярный вариант покупки квартиры в Москве.

— Сейчас рассрочки применяются в 30–40% сделок, а по некоторым оценкам, в половине сделок на рынке новостроек в московском регионе.

По данным экспертов, порядка 40% квартир покупают в рассрочку.

Купит квартиру без ипотеки и без многомиллионных запасов — звучит привлекательно. Но эксперты отмечают, что за красивым фантиком может прятаться горькая начинка. **Елена Юргенева** напоминает, что для приобретения квартиры в рассрочку требуются большие семейные доходы.

— Важно понимать, что покупатель все равно должен обладать достаточным доходом. В отличие от ипотеки, рассрочка, как правило, не превышает четырех лет. При стоимости квартиры, например, 10 млн рублей, покупатель должен будет: 1) внести первоначальный платеж не менее 30%, то есть 3 млн рублей; 2) ежегодно выплачивать по 1,75 млн рублей, то есть по 145 834 рубля в месяц.

Алеся Полещук предупреждает, что бесплатной рассрочки не бывает.

— Цена недвижимости в рассрочку будет выше, причем порой существенно — до 10% от стоимости жилья.

Растет число тех, кто не может выполнить обязательства платить по условиям рассрочки.

По словам **Вадима Черданцева**, еще бывают штрафы за досрочное расторжение договора или несвоевременный платеж. И очень высока вероятность того, что покупатели квартир в рассрочку в итоге не смогут выполнять свои обязательства и будут вынуждены расстаться с жильем.

— В случае финансовых просчетов и наступления момента оплаты остатка (как правило, он наступает при вводе домов в эксплуатацию через один-два года) на рынок могут хлынуть ранее «проданные» квартиры. Поэтому некоторые эксперты называют такие продажи в рассрочку условными или квазипродажами.

Будут ли квартиры дорожать

Высокий спрос на жилье — отличная почва для подорожания квартир. И хотя девелоперы и собственники квартир дают скидки, реальные суммы, зафиксированные в договорах, тоже увеличиваются. За январь фактическая стоимость квадратного метра в новостройках Москвы выросла на 0,9%.

Однако, по мнению **Надежды Капустиной**, такая покупательская аномалия продлится недолго.

— Январский всплеск спроса в Москве, вероятно, является краткосрочным явлением, обусловленным сезонными факторами и желанием некоторых покупателей успеть приобрести недвижимость до возможного роста цен.

После зимы рост продаж жилья может приостановиться — люди будут ждать лучших предложений.

А еще стоит учитывать фактор **Дональда Трампа** и российско-американских переговоров — считает **Елена Юргенева**.

— Сейчас мы видим тенденции к улучшению внешнеполитической ситуации, и многие покупатели на этом фоне будут ждать более доступных кредитов и снижения цен на недвижимость.

Однако ожидание клиентов еще не означает, что девелоперы пойдут на уступки, а ЦБ вдруг уронит ставки по ипотеке. Каких-то улучшений на рынке придется ждать еще долго, уверена эксперт:

— Даже при самых благоприятных условиях ощутимых изменений на рынке недвижимости стоит ждать не раньше 2026 года.

Источник: <https://newizv.ru/news/2025-02-21/pir-vo-vremya-chumy-v-moskve-skupayut-kvartiry-otkuda-u-lyudey-dengi-436003?ysclid=m8y27jd51f269359756>

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 1-го квартала 2025 года

Оттепель несмотря на заградительные ставки

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Мар 25	Фев 25	Дек 24
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	276 024	+0,4%	+1,3%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 185	+9,1%	+20,4%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 961	+5,7%	+18,2%

Ситуацию на московском рынке жилья в 1 квартале 2025 года можно охарактеризовать как оттепель. Так по данным аналитического центра www.irn.ru за март цены на готовые квартиры в столице прибавили еще 0,4% и составили в среднем чуть более 276 тысяч рублей за квадратный метр. В целом же за квартал прирост цен составил 1,3%, что превышает прибавку всего 2024 года. Впрочем, эти цифры все равно ощутимо уступают уровню инфляции, которая к концу 1 квартала 2025 года составила более 2,4%, поэтому о реальном удорожании жилья говорить проблематично.

Позитивными являются также данные Росреестра по спросу за февраль (эта статистика публикуется с задержкой, поэтому сейчас можно судить только о февральских цифрах, а данные за март станут доступны ближе к концу апреля). Согласно Росреестру, несмотря на заградительные ставки по ипотеке число сделок бьет рекорды во всех сегментах: и на вторичке, и в новостройках, и даже по ипотеке. О причинах такого положения дел рассказано в статье [«Московский рынок жилья в поддержке не нуждается»](#).

При этом спрос сосредоточен в основном в бюджетном сегменте – такой вывод позволяет сделать статистка по ценам от IRN.RU. Данное обстоятельство хорошо видно в разрезе географии: по итогам 1 квартала 2025 года в аутсайдерах прироста цен оказались все дорогие и престижные округа – как Центральный, так и Западный с Юго-Западным. А в лидерах роста цен районы старой Москвы за МКАД, а также народные Восточный и Северный округа.

Аналогичные выводы можно сделать и в разрезе типов жилья. Аутсайдером остаются только современные монолитно-кирпичные дома – как правило, это готовые новостройки с претензией на бизнес-класс, перешедшие на вторичный рынок. Цены на них обычно завышены изначально благодаря перегреву первичного рынка, а потому этот сегмент стагнирует. При этом все остальные более бюджетные сегменты – как вся панель, так и советские кирпичные дома и пятиэтажки прибавили в цене на среднем уровне или выше среднего.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR CNY	Мар 25	Дек 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		240 021	+1,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		245 714	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		260 963	+1,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		281 775	+2,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		297 908	+1,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		280 287	+0,4%
Все панельные и блочные дома		248 899	+1,2%
Все монолитные и кирпичные дома		286 657	+1,4%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR CNY	Мар 25	Дек 24
---	-----------------	--------	--------

Однокомнатные квартиры	276 153	+1,1%
Двухкомнатные квартиры	273 681	+1,5%
Трехкомнатные квартиры	262 610	+0,9%
Многокомнатные квартиры	280 252	+1,6%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR CNY	Мар 25	Дек 24
Центральный округ		425 956	+0,1%
Западный округ		313 542	+1,3%
Юго-Западный округ		307 654	+1,0%
Северный округ		282 326	+2,1%
Северо-Западный округ		281 595	+1,5%
Южный округ		252 865	+1,6%
Северо-Восточный округ		248 920	+1,7%
Восточный округ		244 838	+2,2%
Юго-Восточный округ		237 341	+1,4%
Все районы старой Москвы за МКАД		220 148	+2,2%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR CNY	Мар 25	Дек 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		383 320	+1,0%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		208 336	+1,9%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,84	-0,9%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Мар 25	Фев 25
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+0,4 %/мес.	+0,1%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	+0,4 б.деп.	0,0 б.д.

- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. [Подробнее об индексах >>](#)

Рейтинг районов и метро Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м. (www.imn.ru)

Это средняя цена квадратного метра жилья по районам . [Подробнее](#)

№	изм	районы	метро	Мар 25	Фев 25
<input type="checkbox"/>	1	Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	576 061	+0,3%
<input type="checkbox"/>	2	Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	534 405	+1,3%
<input type="checkbox"/>	3	Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	518 741	-0,6%
<input type="checkbox"/>	4	Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	492 487	+0,6%
<input type="checkbox"/>	5	Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	476 478	+0,4%
<input type="checkbox"/>	6	Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	468 377	+0,3%
<input type="checkbox"/>	7	Пресненский	Баррикадная, Деловой центр (Выставочная), Краснопресненская, Москва-Сити (Деловой Центр), Москва-Сити (Международная), Улица 1905 года	419 689	-0,1%
<input type="checkbox"/>	8	+2 Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	409 019	+1,2%
<input type="checkbox"/>	9	-1 Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	407 336	-0,1%
<input type="checkbox"/>	10	-1 Беговой	Белорусская, Менделеевская, Новослободская	404 868	+0,1%
<input type="checkbox"/>	11	Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	404 800	+0,7%
<input type="checkbox"/>	12	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	392 372	0,0%
<input type="checkbox"/>	13	Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы Студенческая	388 579	0,0%
<input type="checkbox"/>	14	+1 Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	375 192	+0,5%

https://www.im.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/					
<input type="checkbox"/>	16	Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	341 923	+1,3%
<input type="checkbox"/>	17	+1 Алексеевский	Алексеевская, Рижская	337 283	+1,5%
<input type="checkbox"/>	18	+1 Аэропорт , Сокол	Аэропорт, Сокол	333 603	+1,0%
<input type="checkbox"/>	19	-2 Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	333 332	-0,1%
<input type="checkbox"/>	20	Басманный	Бауманская	332 179	+1,1%
<input type="checkbox"/>	21	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА	331 391	+1,0%
<input type="checkbox"/>	22		Динамо, Петровский парк	329 242	+0,4%
<input type="checkbox"/>	23	Хорошево-Мневники	Зорге, Мнёвники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская, Терехово	322 043	+0,8%
<input type="checkbox"/>	24	Академический	Академическая	321 229	+0,9%
<input type="checkbox"/>	25	Марьино , Савеловский	Марьино , Савеловская	319 611	+0,7%
<input type="checkbox"/>	26	+1 Сокольники	Красносельская, Сокольники	316 042	+0,6%
<input type="checkbox"/>	27	-1 Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	313 221	-0,7%
<input type="checkbox"/>	28	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская Технопарк Угрешская	305 504	-0,5%
<input type="checkbox"/>	29	+1 Крылатское	Крылатское	301 332	+1,1%
<input type="checkbox"/>	30	-1	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	300 765	-0,9%
<input type="checkbox"/>	31	+1 Даниловский , Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	290 924	+0,7%
<input type="checkbox"/>	32	-1 Можайский , Фили-Давыдково	Кунцевская	289 251	-0,5%

№	Изменение	Район	Улицы	Цена	Изменение %
32	-1	Можайский , Фили-Давыдково	Кунцевская	289 251	-0,5%
33	+4	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	289 104	+1,5%
34	-1	Останкинский , Ростокино	ВДНХ, Ростокино	288 984	+0,5%
35	-1	Очаково-Матвеевское	Аминьевская, Мичуринский проспект, Озёрная	288 787	+0,7%
36	-1	Бутырский , Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	287 975	+0,4%
37	-1	Кунцево	Молодежная	286 365	+0,2%
38			Измайлово, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	285 872	+1,0%
39		Покровское-Стрешнево , Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	282 868	+0,3%
40	+1	Преображенское	Преображенская площадь	281 678	+1,3%
41	-1	Нагатино-Садовники , Нагатинский Затон	Кленовый бульвар, Коломенская, Нагатинский затон	280 827	+0,6%
42	+1	Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	276 656	+1,3%
43	-1	Войковский , Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	273 259	+0,1%
44		Зюзино , Нагорный	Варшавская, Зюзино, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	272 750	+0,7%
45		Лефортово , Соколиная гора	Авиамоторная, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	269 707	+0,6%
46	+1	Коньково , Обручевский	Беляево, Воронцовская, Калужская, Коньково, Новаторская, Университет Дружбы Народов	267 943	+1,1%
47	+1	Левобережный , Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	267 355	+1,3%
48	+1	Строгино	Строгино	266 599	+1,0%

Источник: <https://www.irn.ru/index/?ysclid=m8y2712y8d957260428>,
<https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>
Анализ ценообразующих факторов

7. Анализ ценообразующих факторов и ранжирование по степени их влияния на цены квартир

В данном подразделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость квартир соответствующего класса. Исходными данными для такого расчета значимости каждого фактора послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. В качестве коэффициентов, характеризующих значимость факторов, принималось среднее значение обратной величины ранга, указанного в анкетах, деленное на сумму всех этих значений. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе, относительно значимости того или иного фактора.

Таким образом, приведенные материалы отвечают требованиям ФСО VI «Отчет об оценке», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.7, п.п.12), а также требованиям федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п.11, г).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена

усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену квартир.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 1. Старый фонд

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,15
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,06
6	Уровень отделки квартиры	0,05
7	Развитость инфраструктуры	0,05
8	Транспортная доступность	0,04
9	Состояние отделки	0,04
10	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Этаж	0,04
13	Площадь кухни	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Передаваемые права	0,03
18	Высота потолка	0,03
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Видовые характеристики квартиры	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
23	Количество санузлов	0,02

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок экспозиции	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,06
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Уровень отделки квартиры	0,06
5	Развитость инфраструктуры	0,04
6	Материал стен	0,04
7	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Передаваемые права	0,03
10	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,03
11	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
12	Площадь кухни	0,03
13	Тип (планировка) квартиры	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Этаж	0,03
16	Наличие балкона/лоджии	0,03
17	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
18	Высота потолка	0,02
19	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
20	Типичный срок экспозиции	0,02
21	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
22	Архитектурный облик дома	0,02
23	Видовые характеристики квартиры	0,02
24	Количество санузлов	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02

Анализ фактических цен предложений на однокомнатные квартиры

2-комн. апартаменты, 53,6 м², 12/31 этаж
ЖК «Метрополис»
Угрешская - 5 минут пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к2
17 300 000 Р
323 763 €/м²
Арт. 91799509 id 26613. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖКА! БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ! Продаем шикарные Апартаменты в колос комплексе "Метрополис", корпус "Стамбул". Комплекс расположен в шаговой доступности от нескольких станций метро: "Волгоградский проспект", "Дубровка", МЦК. Апартаменты с отдельной white box, с панорамными окнами и с видом во двор. Большая кухня-гостиная и 2 изолированные спальни. Развитая...

2-комн. квартира, 58 м², 3/29 этаж
ЖК «Метрополис»
Дубровка - 17 минут пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к2
19 650 000 Р
338 793 €/м²
Квартира с видом на солнечную сторону в ЖК бизнес класса. 3 этаж, дан сада, клочок зелени, просторная отделка от застройщика. Прочная планировка, без лишнего жем. Рядом Ганюкино до метро Волгоградский проспект 5 реальное минут, парковка Угрешская - 3 минуты. Цена без ЗАРПЕЧЕНИЙ. Можно в ипотеку. Юридически чистая. Документы проверены, если вы видите это объявление, значит, оно продается. Звоните и записывайтесь на просмотр. Есть еще варианты тут же. Лучшее предложение в...

2-комн. квартира, 61 м², 2/29 этаж
ЖК «Метрополис»
Волгоградский проспект - 12 минут пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к2
19 600 000 Р
321 311 €/м²
Продается просторная двухкомнатная квартира в новостройке по адресу: Москва, Волгоградский проспект, 32/5к2. Общая площадь квартиры составляет 61 кв. м, из которых 29 кв. м отведено под жилую зону, а кухня занимает 18 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 29-этажного дома, построенного в 2024 году. Высота потолков — 2,9 метра, что добавляет ощущение простора. В квартире пока нет ремонта, что дает вам возможность оформить её по своему вкусу и создать идеальный интерьер. Планировка...

Циан.Сделка — это удобно
Проведите сделку с недвижимостью без посещения офисов банка и МВФ
[Подробнее](#)

2-комн. квартира, 57 м², 16/30 этаж

2-комн. квартира, 57 м², 16/30 этаж

[Хорошая цена](#) [Больше фото](#)

ЖК «Метрополис»
 Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/5к2

20 500 000 Р
 359 649 #/м²

Продается просторная 2-комнатная квартира (не апартаменты) в отдельном корпусе Пятого. ПОЛНАЯ стоимость в договоре. Подходит под ипотеку. Юридическое сопровождение! Квартира без обременений, без долгов, никто не прописан. Все готово к сделке, ключи на руках, оперативный показ, есть еще варианты в этой же башне. Показу все.

57 м², 16/30 этаж

Агентство недвижимости
Беринское
 Сопровождение

+7 916 024-01...
 Показать

57 м², 13/30 этаж

[Хорошая цена](#) [Панорамы в Реалтайме](#)

ЖК «Метрополис»
 Урешская - 5 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/5к2

20 700 000 Р
 361 257 #/м²

квартира с двумя санузлами, видами, юридически чистая, полная стоимость в договоре, можно часть в рассрочку, подходит под ипотеку, быстрый вывод, надежный продавец. Корпус дан в 2024 году, есть еще варианты.

57,3 м², 13/30 этаж

Агентство недвижимости
Беринское
 Сопровождение

+7 916 024-01...
 Показать

57 м², 10/30 этаж

ЖК «Метрополис»

57 м², 10/30 этаж

2-комн. квартира, 58 м², 18/30 этаж

[Хорошая цена](#)

ЖК «Метрополис»
 Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/5к2

22 240 000 Р
 382 448 #/м²

Светлая компактная двухкомнатная квартира с видом во двор на высоком этаже: огромная кухня-гостиная с панорамным остеклением и две изолированные комнаты, 2 санузла, грамотная планировка - не переплачиваете за лишние метры, квартира юридически чистая, документы все готовы к сделке. Пятое: ключи на руках, продажа без заниженной стоимости, можно в ипотеку, можно в беспроцентную рассрочку, подробности по телефону

58 м², 18/30 этаж

Агентство недвижимости
Беринское
 Сопровождение

+7 916 024-01...
 Показать

2-комн. апартаменты, 52 м², 14/30 этаж

[Хорошая цена](#) [Больше фото](#)

ЖК «Метрополис»
 Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/5к2

17 900 000 Р
 344 231 #/м²

Алексей. Предлагаются двухкомнатные апартаменты в элитном комплексе с современной авторской архитектурой "Метрополис", корпус "Сингляр", по адресу г. Москва, Волгоградский проспект, дом 32/5 к.2, расположенные на 14-ом этаже 30-этажного монолитного дома. Общая площадь: 52 кв.м., комнаты изолированные: 12,3 и 12,7 кв.м., кухня: 12,5 кв.м. Панорамное остекление. Квартира с ремонтом white box, выполнены все черновые работы, включая штукатурку стен, разводку электрики и сантехники, стяжку пола...

52 м², 14/30 этаж

Агентство недвижимости
RealEstateDealer
 Сопровождение

+7 991 403-82...
 Показать

[Купить](#)
[Квартиру во вторичке](#)
[2 комнаты](#)
[Цена](#)
[Еще факторы](#)

[Результат](#)
[Район](#)
[Метро](#)
[Найти](#)
[Сохранить поиск](#)

[Область поиска](#)
[Область поиска](#)
[Очистить](#)



Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО 2-й Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5х3

17 900 000 Р
 344 231 €/м²

Алексей. Предлагаются двухкомнатные апартаменты в жилом комплексе с современной авторской архитектурой "Метрополис", корпус "Синглтон", по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, дом 32/5 х 2, расположенные на 14-ом этаже 30-этажного многоквартирного дома. Общая площадь: 52 кв.м., комнаты изолированные - 12,3 и 12,7 кв.м., кухня - 12,5 кв.м. Панорамное остекление. Квартира с ремонтом white box, выполнены все черновые работы, вилочная агитуратура стен, разводка электрики и сантехники, стелаж пол...

2 недели назад

RealEstateDealer



[+7 981 403-80...](#)



2-комн. квартира, 61 м², 24/30 этаж

[Хорошая цена](#) [Средняя цена](#)

ЖК «Метрополис»
 м. Угрешская - 5 минут пешком
 Москва, ЮВАО 2-й Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5х3

22 700 000 Р
 372 131 €/м²

Объект 540760. ВНИМАНИЕ! СМОТРИТЕ ВИДЕО! Продаётся квартира с шикарными видами на территорию в жилом комплексе бизнес класса Метрополис. Квартира представлена без отделки, что позволяет вам воплотить в жизнь ваши дизайнерские фантазии в плане ремонта. Планировка подразумевает собой просторную кухню-гостиную и две изолированные спальни, а также два сан узла. Закрытый двор без машин, позволяет вам комфортно и безопасно ощущать себя на территории в любое...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Элитный Дом
 Документы проверены

[+7 956 673-92...](#)

[Написать](#)



2-комн. квартира, 65 м², 10/30 этаж

[Хорошая цена](#)

ЖК «Метрополис»
 м. Угрешская - 4 минуты пешком
 Москва, ЮВАО 2-й Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5х7

23 000 000 Р
 353 846 €/м²

№51581. РЕАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ И СТОИМОСТЬ! Продаётся двухкомнатная квартира, общей площадью 65 кв.м в жилом комплексе бизнес класса "Метрополис". О документах: - 1 взрослый собственник - без обременений - без материнского капитала Квартира БЕЗ отделки! Плюсы: +Уже утеплены окна +Панорамные окна -Удобная локация: через дорогу МЦК Угрешская, 6 минут до м.Волгоградский проспект, 15 минут до м.Дубровка + Закрытый двор -Вход в комплекс по пропуску +Круглосуточная охрана +Б...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estate Liga
 Документы проверены

[+7 956 653-15...](#)

[Написать](#)



2-комн. квартира, 60,6 м², 24/30 этаж

[Хорошая цена](#)

ЖК «Метрополис»
 м. Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО 2-й Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5х3

22 700 000 Р
 374 587 €/м²

ЖК Метрополис. Ваше Венечия. Шансная видовая квартира (светлая, солнечная) Отделка предчистовая white box. Потолки белые (готовность)Внутренняя система кондиционирования. Удобное расположение: - В пешей доступности станции метро "Угрешская", - Удобный выезд на Волгоградский проспект. Инфраструктура: - Закрытый двор с орандой, что обеспечивает безопасность жителей. - В шаговой доступности все необходимые магазины, кафе и другие удобства.

вчера



ID 230681

[+7 966 030-79...](#)

[Написать](#)



2-комн. квартира, 60,6 м², 24/30 этаж

[Хорошая цена](#)

ЖК «Метрополис»
 м. Волгоградский проспект - 12 минут пешком
 Москва, ЮВАО 2-й Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5х3

22 700 000 Р
 374 587 €/м²

ЖК Метрополис. Ваше Венечия. Шансная видовая квартира (светлая, солнечная) Отделка предчистовая white box. Потолки белые (готовность)Внутренняя система кондиционирования. Удобное расположение: - В пешей доступности станции метро "Угрешская", - Удобный выезд на Волгоградский проспект. Инфраструктура: - Закрытый двор с орандой, что обеспечивает безопасность жителей. - В шаговой доступности все необходимые магазины, кафе и другие удобства.

вчера



ID 230681

[+7 966 030-79...](#)

[Написать](#)

доступности все необходимые магазины, кафе и другие удобства.

2-комн. квартира, 59,9 м², 24/30 этаж

[Ваша цель](#)

ЖК «Метрополис»
 Волгоградский проспект - 14 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урецкая, Волгоградский проспект, 12/5к2

22 500 000 Р
 375 626 Р/м²

Код объекта: 1940433. Продажа двухкомнатной квартиры улучшенной планировки! Жилой Комплекс Метрополис застройки MR Group. Квартиры с отдельной White Box от застройщика. Хорошая локация, удобная транспортная доступность, инфраструктура района.

ВЛАДИС
 агентство недвижимости
 Владис
 Документы проверены

+7 986 064 32 ...
 Назвать

2-комн. квартира, 41 м², 10/30 этаж

[Ваша цель](#) [Специал](#)

ЖК «Метрополис»
 Урецкая - 8 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урецкая, Волгоградский проспект, 12/5к1

19 000 000 Р
 463 415 Р/м²

М 51673. Продается евро двухкомнатная квартира в ЖК бизнес-класса Метрополис

EL
 агентство недвижимости
 EstateLiga
 Документы проверены

+7 916 803 15 ...
 Назвать

2-комн. квартира, 45 м², 6/30 этаж

2-комн. квартира, 51,7 м², 12/30 этаж

ЖК «Метрополис»
 Урецкая - 5 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, н. Урецкая, Волгоградский проспект, 12/5к2

24 300 000 Р
 470 019 Р/м²

Воплотите свою мечту с нашей андвой 2-комнатной квартирой в престижном жилом комплексе бизнес-класса! Панорамные окна в пол обеспечивают великолепный вид на город и потрясающие закаты! Квартира с отдельной White Box готова для реализации ваших дизайнерских идей. Удобное расположение в 5 минутах от метро "Урецкая" и 15 минут до метро "Волгоградский проспект" делает этот объект недвижимости идеальным выбором для городской жизни. Закрытая территория жилого комплекса с ландшафтным...

AR
 агентство недвижимости
 Арч Риэлти
 Документы проверены

+7 916 507 75 ...
 Назвать

Выберите коттеджный посёлок
 С большими участками, современными домами
 и живописной природой

[Выбрать посёлок мечты](#)

https://www.cian.ru/objekt/55_718832284762317670384676794235754014802962377098823289d8e...type=card/



2-комн. квартира, 53 м², 10/30 этаж

[Видео тура](#) [Слайдшоу](#)

ЖК «Метрополис»
М Волгоградский проспект - 14 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый, н. Урещская, Волгоградский проспект, 32/5к3

22 250 000 Р
 419 811 Р/м²

Объект 540710. Смотрите видео ЖК "Метрополис". Продаются уютная квартира в ЖК Метрополис, по адресу: Волгоградский проспект, 32/5к3. Квартира расположена на десятом этаже тридцатипятиэтажного многоквартирного дома, построенного в 2024 году. Общая площадь составляет 53 квадратных метра, из которых 24 кв. м приходится на жилую площадь и 21 кв. м – на кухню. Высота потолков – 2,85 метра. В квартире выполнена предчистовая отделка, что позволит вам воплотить любые дизайнерские идеи в доме...

Агентство недвижимости
Элитный Дом
 Документы проверены
[+7 916 673-93...](#)
[Написать](#)



2-комн. квартира, 40 м², 10/30 этаж

[Только на Циан](#)

ЖК «Метрополис»
М Волгоградский проспект - 9 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый, н. Урещская, Волгоградский проспект, 32/5к2

21 590 000 Р
 539 750 Р/м²

Продается просторная и светлая видовая евро 2-комнатная квартира с отличным остеклением и отдельным окном в санузел. Квартира расположена в современном жилом комплексе на Волгоградском проспекте, построенного в 2021 году. Высокие потолки (3 метра) и большие окна, выходящие на улицу и во внутреннюю двор, делают квартиру еще более светлой и уютной. С учетом пола в ванной, всего 4 окна. Охранка на...

Собственник
ID 48256485
[+7 966 053-62...](#)
[Написать](#)

https://www.cian.ru/objekt/55_718832284762317670384676794235754014802962377098823289d8e...type=card/



2-комн. квартира, 53 м², 13/30 этаж

[Слайдшоу](#)

ЖК «Метрополис»
М Урещская - 5 минут пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый, н. Урещская, Волгоградский проспект, 32/5к2

24 300 000 Р
 458 491 Р/м²

Объект 542520. **ВНИМАНИЕ! СМОТРИТЕ ВИДЕО!** Продаются отличная, светлая квартира в жилом комплексе бизнес класса Метрополис (не апартамент!) Квартира представлена с предчистовой отделкой от застройщика (у "Спец"), что значительно сокращает время вашего ремонта и выезда в новую квартиру. Две изолированные комнаты и просторная кухня гостиная. Закрытый двор без машин, позволит вам комфортно ощущать себя на территории в любое время суток. Комплекс оборудован подземным паркингом, место а...

Агентство недвижимости
Элитный Дом
 Документы проверены
[+7 916 673-93...](#)
[Написать](#)



2-комн. квартира, 56,7 м², 12/30 этаж

[Только на Циан](#)

ЖК «Метрополис»
М Урещская - 11 минуты пешком
 Москва, ЮВАО, р-н Южнокольцовый, н. Урещская, Волгоградский проспект, 32/5к1

31 000 000 Р
 546 737 Р/м²

Предлагается в продаже современная уютная квартира, формата Евро-3, в новом жилом комплексе бизнес класса Метрополис. Статус - квартира! Выполнен качественный ремонт из дорогостоящих материалов. Ремонт делался с нуля, с бетона. Вайт бокс в ванной комнате не было. - Два изолированных спальни, два сан. узла, просторная кухня. - Кондиционеры в каждой комнате и на кухне. - Телевизоры в каждой комнате и на кухне, посудомоечная машина, стиральная машина. В квартире остается абсолютно все! Готовый...

Агентство недвижимости
Холдинг Профи
 Документы проверены
[+7 915 953-99...](#)
[Написать](#)

https://www.cian.ru/objekt/55_718832284762317670384676794235754014802962377098823289d8e...type=card/

2-комн. квартира, 41,8 м², 21/30 этаж

ЖК «Метрополис»
Урешская - 5 минут пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/3к2

20 300 000 Р
485 616 Р/м²

добрый день! РИЕЛТОРЫ ПРОШУ НЕ ЗВОНИТЬ! ПОСЫЛАТЬ БУДУ СРАЗУ!!! собственник срочно продает квартиру в ЖК метрополис, в квартире выполнен частичный ремонт. Панорамные окна продаю срочно! риелторы просьба не беспокоить!

Собственник
ID 82014006
+7 904 566 79 ...
Написать

2-комн. квартира, 46 м², 4/28 этаж

ЖК «Метрополис»
Урешская - 4 минуты пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/3к1

23 000 000 Р
500 000 Р/м²

И 50352. Продается стильная квартира с двумя спальнями и дизайнерской отделкой в современном доме на Волгоградском проспекте. Общая площадь составляет 46 кв. м, из которых 14кв. м занимает кухня ...

Агентство недвижимости
EstateLiga
Документы проверены
+7 916 843 19 ...
Написать

2-комн. апартаменты, 43,2 м², 8/8 этаж

ЖК «Метрополис»
Волгоградский проспект - 34 минуты пешком
Москва, ЮВАО, д-н Южнопортовый, н. Урешская, Волгоградский проспект, 32/3к2

16 900 000 Р
391 204 Р/м²

V99 В городе исключая! Бюро двухкомнатный апартамент в ЖК Метрополис от MR Group, корпус Апелдан. Апартамент расположен в изолированной секции на 8 этаже, имеет интересную архитектуру...

Агентство недвижимости
Marry Lane Group
Документы проверены
+7 966 058 52 ...
Написать

Купить Квартиры во вторник 2 новостройки Цена Бонус-филдз Адрес, ЖК (или Застройщик) Регион Район Метро Найти Сохранить поиск

Область поиска: Область поиска: Очистить

23 000 000 Р
500 000 Р/м²

И 50352. Продается стильная квартира с двумя спальнями и дизайнерской отделкой в современном доме на Волгоградском проспекте. Общая площадь составляет 46 кв. м, из которых 14кв. м занимает кухня ...

Агентство недвижимости
EstateLiga
Документы проверены
+7 916 843 19 ...
Написать

16 900 000 Р
391 204 Р/м²

V99 В городе исключая! Бюро двухкомнатный апартамент в ЖК Метрополис от MR Group, корпус Апелдан. Апартамент расположен в изолированной секции на 8 этаже, имеет интересную архитектуру...

Агентство недвижимости
Marry Lane Group
Документы проверены
+7 966 058 52 ...
Написать

The screenshot displays four real estate listings on a website. Each listing includes a photograph of the property, a title, area, floor, price, and agent information.

- Listing 1:** 2-комн. апартаменты, 49,5 м², 19/23 этаж. Price: 13 999 000 Р. Agent: ВЛАДИС.
- Listing 2:** 2-комн. апартаменты, 50 м², 9/23 этаж. Price: 14 500 000 Р. Agent: ИК - ДИ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ID 289286.
- Listing 3:** 2-комн. апартаменты, 59,9 м², 7/21 этаж. Price: 10 500 000 Р. Agent: ДОЛГОВ PRO.
- Listing 4:** 2-комн. квартира, 53 м², 1/5 этаж. Price: 13 990 000 Р. Agent: ЭТАЖИ.

Выводы: Рыночная стоимость одного квадратного метра однокомнатных квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 261 194 руб./кв. до 546 737 руб./кв.м., в зависимости от уровня готовности, наличия отделки.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведён анализ возможности применения указанных подходов/

Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность. понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие ситуации, где для применения затратного подхода имеются достаточные, а порой и единственные основания:

1. определение наиболее эффективного использования земельного участка;
2. технико-экономическое обоснование нового строительства;
3. оценка объектов незавершенного строительства;
4. оценка в целях страхования и налогообложения;
5. недостаток информации для применения других подходов к оценке (неразвитость рынка);
6. уникальные индивидуальные характеристики объекта оценки, не имеющего аналогов на рынке.

Оценщик считает, что для работ по определению рыночной стоимости данного объекта оценки затратный подход применять не целесообразно, так как:

- ✓ официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам, УПВС И УПСС с учётом всех реальных дополнительных затрат, приведёт к погрешности при вычислениях;

- ✓ согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (поскольку выделение доли стоимости, приходящейся на встроенные помещения из рыночной стоимости всего здания, с учетом стоимости земельного участка, в целом может привести к существенным погрешностям);

- ✓ рынок, на котором позиционирован объект оценки, достаточно развит;
- ✓ имеется большая база данных для использования других подходов к оценке объекта, которые дадут наиболее точные результаты.

Поэтому в данном отчете затратный подход для расчета стоимости объекта оценки не использовался.

Сравнительный подход

Способ оценки путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Оценщик провел соответствующий мониторинг рынка выставленных на продажу жилых объектов г. Москва в рассматриваемом районе. Проанализировав характеристики выставленных на продажу объектов и объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что представленные объекты сопоставимы с объектом оценки по критериям: местоположения, класса и концепции, и могут являться аналогами при определении стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом. Таким образом, рынок предложений жилья г. Москва в рассматриваемом районе позволяет использовать методы сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает обоснованное применение сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Использование доходного подхода наиболее предпочтительно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Основной недостаток в том, что в большинстве случаев он основан на прогнозных потоках денежных средств.

Предложений по сдаче в аренду квартир в анализируемом районе значительно меньше, чем предложений на продажу. На уровень арендной платы жилья значительное влияние оказывают такие факторы, как меблировка, оборудование кухни, комплектация аудио-видео аппаратурой и пр., которые никак не влияют на стоимость квартиры. При оценке доходным подходом типовых квартир это может вносить существенные погрешности.

Кроме того, Оценщик исходил из того, что, несмотря на развитый рынок аренды квартир на сегодняшний день сдача квартир в аренду не является типичным, характерным мотивом для покупки квартиры физическим лицом, что дает основание считать применение доходного подхода в оценке данных объектов некорректным. Имеющиеся в наличии доходные дома единичны и не составляют рынка.

Таким образом, в настоящем Отчете, использовался метод прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объекты оценки расположены в 32-ти этажном жилом доме. Объекты оценки относятся к жилому фонду города и могут использоваться только в качестве жилья. Перевод объектов оценки в нежилой фонд и размещение в них офисов, объектов торгового и социально-бытового назначения невозможно.

С учетом факторов, приведенных выше, можно сделать вывод, что затраты на перевод объектов оценки в нежилой фонд нецелесообразны с точки зрения экономической эффективности.

Исходя из вышеизложенного, наиболее эффективное использование объектов, с нашей точки зрения – завершение строительства, проведение ремонтно-отделочных работ и последующая эксплуатация оцениваемых помещений в качестве жилых, т.е. как квартир для жилья.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи сопоставимых объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

4.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»..

В виду того, что оценщик в период оценки не выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок, схожих по основным ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений на объекты, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми жилыми помещениями.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.

Число сопоставимых объектов, используемых в расчетах – три.

Оценщиком осуществлен сбор информации о последних предложениях купли-продажи жилых помещений на Интернет сайте объявлений «Циан»: <https://www.cian.ru/>.

По всем объектам-аналогам при общении с собственниками, представителями собственников (риэлторами) была получена необходимая информация, соответствующая основным ценообразующим факторам. Исходя из этого, Оценщик считает, что информация является достаточной и достоверной.

4.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Ниже в таблице представлены сопоставимые объекты-аналоги условно-сходные по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Таблица 3

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Тип недвижимости</i>	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Цена предложения, руб., без НДС</i>		20 500 000	19 650 000	19 600 000
<i>Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС</i>		359 649	338 793	321 311
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Расходы, сделанные сразу же после покупки</i>	нет	нет	нет	нет
<i>Рыночные условия (статус)</i>		предложение	предложение	предложение
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года
<i>Местоположение</i>	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5,к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2
<i>Тип дома</i>	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
<i>Этаж</i>	2-20	16	3	2
<i>Этажность</i>	32	30	29	29
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	59,4-93,6	57	58	61
<i>Лоджия/балкон</i>	есть	есть	есть	есть
<i>Лифт</i>	есть	есть	есть	есть
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	сдан	сдан	сдан	сдан
<i>Состояние помещений</i>	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
<i>Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости</i>	нет	нет	нет	нет
<i>Источник информации</i>		Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/315159080/ тел. +79168240162	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/315159876/ тел. +79168240162	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/314941729/ тел. +79168240162

4.3. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичных объектов сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена 1 кв. м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

4.4. Обоснование вносимых корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами-аналогами. При этом корректировки вносятся со знаком:

➤ *плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;*

➤ *минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.*

При выборе сопоставимых объектов-аналогов, основными критериями являлись:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Расходы, сделанные сразу же после покупки;
- Рыночные условия (торг);
- Местоположение;
- Тип дома;
- Этаж расположения;
- Количество комнат;
- Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию);
- Состояние помещений;
- Вид использования;
- Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости.

Корректировка на «передаваемые имущественные права»

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Оценщик в настоящем отчете оценивает право требования на объекты недвижимости. На подобранные сопоставимые объекты так же распространяются права требования.

Разница юридического статуса оцениваемых и сопоставимого объекта определяется величиной рисков завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию (чем выше степень строительной готовности, тем риски ниже).

Риски завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию учтены при расчете корректировки на «степень готовности», приведенной ниже.

Следовательно, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на «условия финансирования»

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли – продажи), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные

данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не требуется.

Корректировка на «условия продажи»

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому покупателю, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки требования. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими

представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки. По имеющейся у Оценщика информации, расходы которые необходимо сделать покупателю после покупки требования по оцениваемому и сопоставимым объектам не требуются. Корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия, «торг»

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. В связи с этим Оценщик использует цены предложений на сопоставимые объекты, которые как правило выше цен реальных сделок. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг», которая зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Оценщик использовал справочник расчётных данных для оценки и консалтинга¹. В данном справочнике приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (см. таблицу ниже):

¹ «СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК» (СРД 34 2024 г.) ООО «НЦПО») под редакцией к.т.н. Е.Е

Значение скидки на торг по городам



СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

На основании вышеизложенного, в дальнейших расчетах, для приведения цен предложения к ценам реальных сделок Оценщик использовал среднее значение корректировки для жилья – 7%, учитывая качество местоположения оцениваемых объектов.

Корректировка на «дату продажи».

В данном случае все объекты предлагались на продажу в течение апреля 2025 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Данная корректировка учитывает инвестиционную привлекательность района расположения объекта.

Все сопоставимые объекты-аналоги и объекты оценки, расположены рядом с другом. Поэтому оценщик счел возможным не вводить корректировку.

Корректировка на «тип дома»

Самый распространенный тип новостроек на сегодняшний день – это кирпично-монолитные дома. В основе лежит следующий принцип: жесткий бетонный монолитный каркас с внешними кирпичными стенами. По сути – это единая жесткая конструкция. Глубокое свайное основание делает постройку крайне устойчивой к землетрясениям и наводнениям.

Кирпично-монолитный дом – это единый каркас, где несущими являются внутренние стены (перегородки между квартирами). Уровень теплоизоляции по сравнению с монолитными домами, в среднем выше на 30-40%. Такой высокий показатель достигается за счет использования нескольких слоев утеплителя при возведении стеновых блоков. Срок эксплуатации кирпично-монолитного дома 100 лет.²

Тип дома объектов оценки и сопоставимых объектов-аналогов одинаковы, корректировка не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Согласно анализа рынка выставленных на продажу квартир и данных, приведенных на сайте СтаРиэлт :

²<http://www.tipdoma.ru>

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузла, лоджии/балкона), относящихся к расположению на этаже многоквартирного дома.

Итого расчеты **StatNet** 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)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)**	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	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	6,3%	11,5%	8,5%

Активация Wi
 Чтобы активировать
 "Параметры".

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.10.2024 года

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	0,90	0,99	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	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	6,3%	11,5%	8,5%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовой") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры"

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

* - и/или с 3-го этажа - для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных многоквартирных домах (или построенных по авторским проектам) скупленных отличной удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотные здания при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

Таблица 4 Расчет корректировки для объектов со 2 по 9 этаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	2-9	16	3	2
Коэффициент	1	0,97	1	1
Корректировка		3,09%	0%	0%

Таблица 5 Расчет корректировки для объектов со 9 по 14 этаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	9-14	16	3	2
Коэффициент	0,98	0,97	1	1

Корректировка		1,03%	-2%	-2%
---------------	--	-------	-----	-----

Таблица 6 Расчет корректировки для объектов со 14 этажа

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	выше 14	16	3	2
Коэффициент	0,97	0,97	1	1
Корректировка		0%	-3%	-3%

Корректировка на общую площадь (количество комнат)

Так как все оцениваемые объекты и сопоставимые объекты-аналоги представляют однокомнатные квартиры, корректировка по данному параметру не проводилась.

Согласно анализа рынка выставленных на продажу квартир и данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2023, 328 с. – стр.270, табл. 161 корректировка на общую площадь необходимо произвести:

*Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.*

**Корректирующие коэффициенты для удельной цены
при различной площади объекта недвижимости для
различных групп городов⁵⁹**

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 7 Расчет корректировки для объектов общей площадью от 50-90 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 50-90	57	58	61
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Таблица 8 Расчет корректировки для объектов общей площадью от 90-150 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 90-150	57	58	61
Коэффициент	1	0,96	0,96	0,96
Корректировка		-4%	-4%	-4%

Корректировка на «степень готовности» (ввод дома в эксплуатацию).

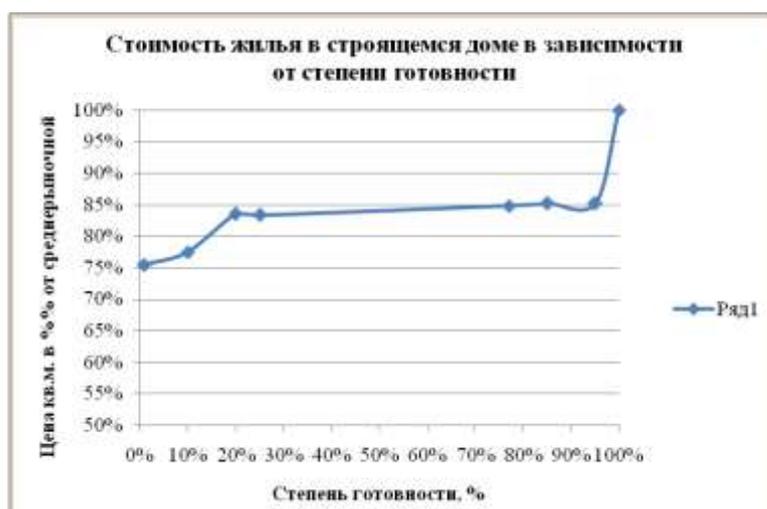
Риски покупки жилья на этапе строительства существенно выше рисков покупки жилья в доме, законченном строительстве, что отражается на ценовой политике застройщиков.

Для введения корректировки на степень строительной готовности зданий, Оценщиком проведен анализ стоимости жилья от степени готовности жилого дома.

Результаты представлены в нижеследующей таблице и на диаграмме:

Таблица 9

Строительная готовность	Цена 1 кв.м. в % от среднерыночной
100%	100%
95%	85%
85%	85%
77%	85%
25%	83%
20%	84%
10%	78%
1%	76%



Из графика видно, что рост стоимости жилья на начальном этапе строительства (от 1% до 20% строительной готовности) составляет 8%, на интервале от 20% до 95% - замедляется (на данном отрезке стоимость увеличивается лишь на 1%). Наиболее активный рост стоимости кв.м. жилья начинается лишь после рубежа 95% готовности здания, который увеличивается на 15%. Можно предположить, что самая низкая стоимость на начальном этапе строительства приводит к тому, что предложений о продаже жилья на данном этапе немного, что подтверждается сделанной выборкой. По мере роста строительной готовности количество предложений увеличивается. Наиболее активный рост стоимости на завершающем этапе строительства обуславливается существенным уменьшением рисков недостроения.

Дом сдан. Корректировка не требуется.

Корректировка на «состояние помещений»

Сопоставимые объекты-аналоги, представленные к продаже, находятся в состоянии «без отделки» (черновой отделки).

Так как оцениваемые объекты находятся в одинаковом состоянии с объектами-аналогами, корректировка на состояние внутренней отделки не проводилась.

Корректировка на «вид использования»

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В данном случае корректировка не требуется, поскольку вид использования оцениваемого и сопоставимых объектов совпадает.

Корректировка на «компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости»

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но

включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Корректировка не требуется, поскольку сопоставимые объекты, как и оцениваемые объекты, не включают компонентов, которые не являются частью недвижимости.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по *i*-ому аналогу к первоначальной цене продажи *i*-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$; где: BK_i – общая валовая коррекция *i*-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

4.5. расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по выбранным сопоставимым объектам-аналогам

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, на основе сравнительного подхода приведены в таблице ниже

Таблица 10

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м., расположенные на 2-9 этажах

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, руб., без НДС		20 500 000	19 650 000	19 600 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		359 649	338 793	321 311
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
Рыночные условия (торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
Рыночные условия (время продажи)	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
Местоположение	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5,к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
Этаж расположения	2-9	16	3	2
Корректировка на этаж расположения		3,09%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	От 50-90	57	58	61
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
<i>Состояние помещений</i>	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
<i>Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
Количество корректировок		2	1	1
1/ n		0,5	1	1
Сумма (1/ n)		2,5		
Весовые коэффициенты		0,2	0,4	0,4
Значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции		314 520,45		

Таблица 11

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м., расположенные на 9-14 этажах

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Цена предложения, руб., без НДС</i>		20 500 000	19 650 000	19 600 000

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		359 649	338 793	321 311
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Расходы, сделанные сразу же после покупки</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Рыночные условия (торг)</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Местоположение</i>	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5 к.1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Тип дома</i>	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Этаж расположения</i>	9-14	16	3	2
Корректировка на этаж расположения		1,03%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	От 50-90	57	58	61
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85
<i>Состояние помещений</i>	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85
<i>Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		337 918,65	308 775,94	292 842,85
Количество корректировок		2	2	2
1/ n		0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		1,5		
Весовые коэффициенты		0,3333333	0,3333333	0,3333333
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции		313 179,14		

Таблица 12

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м., расположенные выше 14 этажа

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Цена предложения, руб., без НДС</i>		20 500 000	19 650 000	19 600 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		359 649	338 793	321 311
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Расходы, сделанные сразу же после покупки</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Рыночные условия (торг)</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Местоположение</i>	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5 к.1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Тип дома</i>	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Этаж расположения</i>	Выше 14	16	3	2
Корректировка на этаж расположения		0,00%	-3%	-3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	От 50-90	57	58	61
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
<i>Состояние помещений</i>	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
<i>Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		334 473,57	305 625,17	289 854,65
Количество корректировок		1	2	2
1/ n		1	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		2		
Весовые коэффициенты		0,5	0,25	0,25
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции		316 106,74		

Таблица 13

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 90-150 кв.м., расположенные на 2-9 этажах

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Цена предложения, руб., без НДС</i>		20 500 000	19 650 000	19 600 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		359 649	338 793	321 311
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед. имущ. права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Расходы, сделанные сразу же после покупки</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		359 649	338 793	321 311
<i>Рыночные условия (торг)</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	октябрь 2024 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года	апрель 2025 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Местоположение</i>	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5,к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к2
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Тип дома</i>	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		334 473,57	315 077,49	298 819,23
<i>Этаж расположения</i>	2-9	16	3	2
Корректировка на этаж расположения		3,09%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		344 808,80	315 077,49	298 819,23
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	От 90-150	57	58	61
Корректировка на площадь		-4%	-4%	-4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		331 016,45	302 474,39	286 866,46
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		331 016,45	302 474,39	286 866,46
<i>Состояние помещений</i>	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		331 016,45	302 474,39	286 866,46

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		331 016,45	302 474,39	286 866,46
<i>Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости</i>	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		331 016,45	302 474,39	286 866,46
Количество корректировок		3	2	2
1/ n		0,3333333	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		1,3333333		
Весовые коэффициенты		0,25	0,375	0,375
Значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции		303 756,93		

Расчет справедливой стоимости права объектов недвижимости.

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости- квартир в количестве 11 шт., (2-х комнатные), площадью 695,6 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1, на основе сравнительного подхода на дату оценки составляет:

Таблица 14

№ п/п	Корпус	Этаж	Количество комнат	Номер по БТИ	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349	314 520,45	19 154 295,41	19 150 000
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806	316 106,74	19 061 236,42	19 060 000
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531	316 106,74	19 092 847,10	19 090 000
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	316 106,74	19 029 625,75	19 030 000
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663	314 520,45	19 059 939,27	19 060 000
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667	314 520,45	18 997 035,18	19 000 000
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708	314 520,45	18 776 870,87	18 780 000
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769	314 520,45	18 776 870,87	18 780 000
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819	313 179,14	18 728 112,84	18 730 000
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836	313 179,14	18 790 748,67	18 790 000
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791	303 756,93	28 431 648,65	28 430 000
Итого								217 899 231,03	217 900 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 15.

Таблица 15

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	217 900 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий³. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 16

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 17:

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 17

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 18

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта – составляет:
217 900 000

(Двести семнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Корпус	Этаж	Количество комнат	Номер по БТИ	Площадь (кв.м)	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	2	202А	60,9	77:04:0001018:18349	19 150 000
2	1	17	2	1706А	60,3	77:04:0001018:17806	19 060 000
3	4	17	2	1702Б	60,4	77:04:0001018:18531	19 090 000
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	19 030 000
5	7	2	2	209В	60,6	77:04:0001018:18663	19 060 000
6	7	2	2	213В	60,4	77:04:0001018:18667	19 000 000
7	7	4	2	409В	59,7	77:04:0001018:18708	18 780 000
8	7	7	2	705В	59,7	77:04:0001018:18769	18 780 000
9	7	11	2	1107В	59,8	77:04:0001018:18819	18 730 000
10	7	13	2	1307В	60	77:04:0001018:18836	18 790 000
11	8	8	2	809В	93,6	77:04:0001018:18791	28 430 000
Итого							217 900 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в

отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
7. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.:

Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;

9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;

10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом

оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

✓ в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

✓ существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

✓ отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Источник нижеприведённых определений: *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

✓ **Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг.

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Статистика просмотров за последние 10 дней

- 344 просмотра с даты создания объявления 19.03.2025
- 214 просмотра за последние 10 дней
- 244 уникальных просмотра

Дата	Просмотры
23.03	40
24.03	45
25.03	30
26.03	28
27.03	18
28.03	12
29.03	12
30.03	12
31.03	12
01.04	8

Продается 2-комн. кв в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский прот.

20 500 000 Р

Продается 2-комн. квартира, 57 м² в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский прот. 32/342 На карте

Волгоградский проспект 12 мин Угловая 3 мин Дубровка 17 мин

20 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 19 800 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 259 649 Р/м²

Ипотека ипотека

+7 916 824-01-62

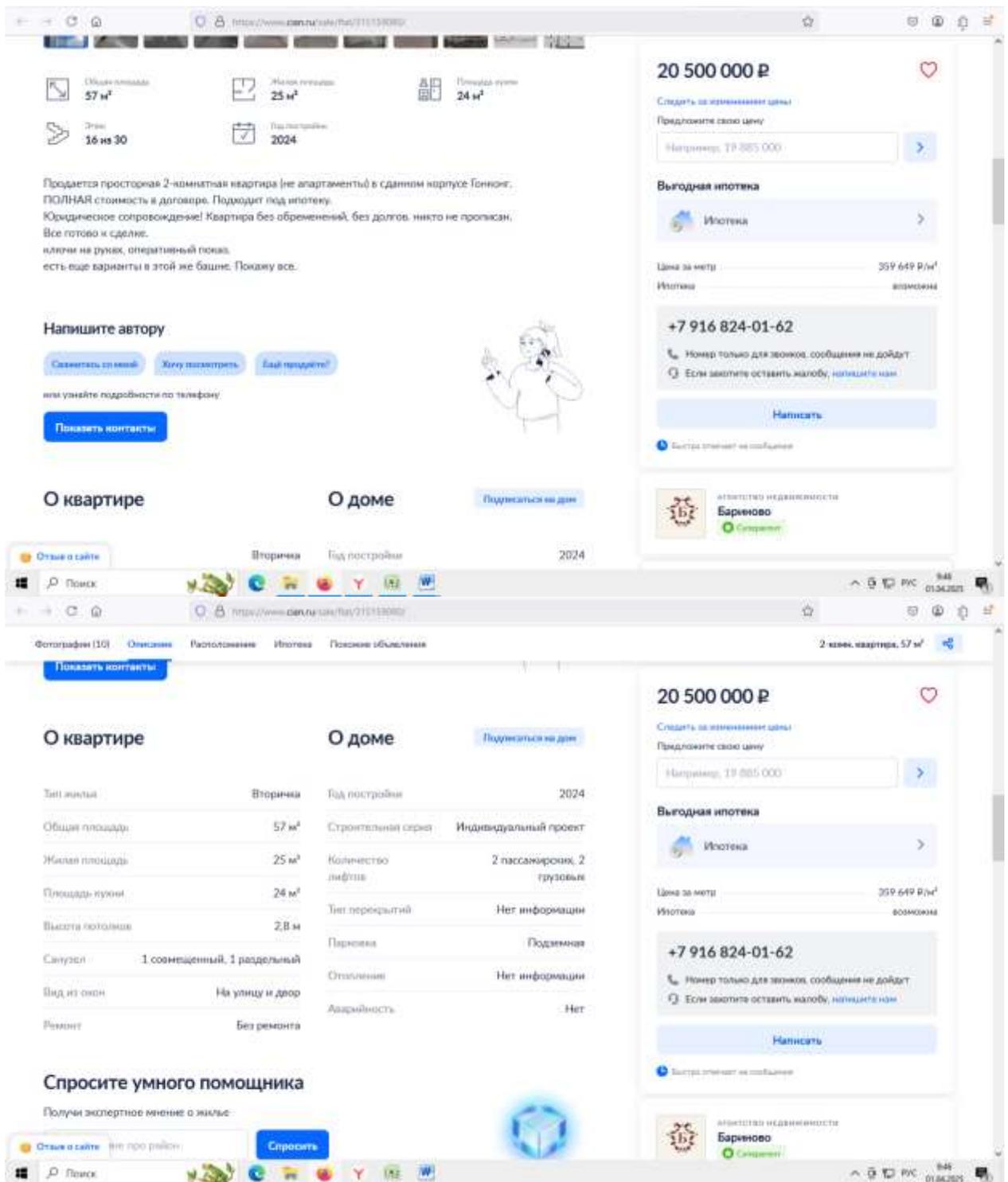
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Баренсво

Свяжитесь



Аналог 2

[Открыть сайт](#)

[Планировка](#)

[Ипотека](#)

[Посмотреть объявления](#)

2 комн. квартира, 58 м²

19 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 000 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 338 793 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

* Написать, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Бареново
 Сertifikat

Клубный дом ARTEL

[Открыть сайт](#)

Поиск

[Открыть сайт](#)

Фотографии (14)

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	58 м ²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	25 м ²	Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовые
Площадь кухни	24 м ²	Тип перекрытий	Нет информации
Высота потолков	2,8 м	Перевозка	Подземная
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Отапливание	Нет информации
Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

О доме

[Подписаться на дом](#)

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

[Спросить](#)

[Открыть сайт](#)

[Документы для покупки](#)

[Сделки](#)

[Парты](#)

Поиск

847
01.04.2025

Аналог 3

Статистика просмотров за последние 10 дней

376 просмотров с даты создания объявления 14.03.2025
221 просмотр за последние 10 дней
259 уникальных просмотров

Дата	Просмотры
23.03	30
24.03	25
25.03	35
26.03	25
27.03	30
28.03	25
29.03	25
30.03	10
31.03	30

Продается 2-комн. кв в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский пр

19 600 000 ₽

321 311 ₽/м²

16 824-01-62

Продается 2-комн. квартира, 61 м² в ЖК «Метрополия»

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый-4, Волгоградский прот., 32/3к2 На карте

Волгоградский проспект 12 мин Угрешская 5 мин Дубровка 17 мин

19 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 012 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 321 311 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможно

+7 916 824-01-62

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Барново

Свяжитесь

Общая площадь: **61 м²**

Жилая площадь: **29 м²**

Площадь кухни: **18 м²**

Этаж: **2 из 29**

Год постройки: **2024**

Продается просторная двухкомнатная квартира в новостройке по адресу: Москва, Волгоградский проспект, 32/5к2. Общая площадь квартиры составляет 61 кв. м, из которых 29 кв. м отведено под жилую зону, а кухня занимает 18 кв. м. Квартира расположена на 2-м этаже 29-этажного дома, построенного в 2024 году. Высота потолков – 2,9 метра, что добавляет ощущение простора.

В квартире пока нет ремонта, что дает вам возможность оформить ее по своему вкусу и создать идеальный интерьер. Планировка предусматривает смежный санузел. Окна выходят как на улицу, так и во двор, поэтому внутри всегда будет достаточно света и воздуха.

Дом, в котором находится квартира, новый и современный. На территории предусмотрена подземная парковка, поэтому ваши автомобили всегда будут в безопасности. Метро "Волгоградский проспект" всего в 12 минутах пешком – это гарантирует удобное транспортное сообщение с остальными районами города.

Вокруг дома развитая инфраструктура: рядом расположены магазины, где можно купить все необходимое. Это делает жизнь здесь удобной и комфортной.

Квартира продается без долговых обязательств. Возможна покупка в ипотеку. Все юридические детали сделки готовы, поэтому процесс оформления будет быстрым и прозрачным.

Приглашаем вас на просмотр! Звоните, чтобы записаться и задать все интересующие вопросы. Не упустите шанс стать владельцем квартиры в новом доме в одном из удобнейших районов Москвы!

19 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 012 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 321 311 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 916 824-01-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Искать объект не сообщать

Агентство недвижимости **Бареново**

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2024
Общая площадь	61 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	29 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Площадь кухни	18 м²	Парковка	Подземная
Высота потолков	2,9 м	Отопление	Нет информации
Санузел	1 смежный	Аварийность	Нет
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Без ремонта		

О доме

Подписаться на дом

19 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 012 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 321 311 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 916 824-01-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Искать объект не сообщать

Агентство недвижимости **Бареново**

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Спросить

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**







ПОЛИС №111/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 111/2024/СП134/765 от 20.03.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2024 г. по «20» апреля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(Комарницкая М.И.)
М.П.
«20» марта 2024г.



Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 326/2024/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 326/2024/СП134/765 от 3 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2024 г. по «01» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДЕМР


(подпись) М.П.
«03» сентября 2024г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Генеральный директор


(подпись) М.П.
(Светлаков В.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

40-07/2024/00000001/00/000000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Финанс 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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18349		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 202А		
Площадь:	60,9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	17881156,55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083		
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		



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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18349		
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022		
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:	Павлов Ярослав Александрович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18349		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18349-77/072/2024-15 19.04.2024 17:10:34
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:12:29
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18349-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18349
	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	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
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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798FB50
Выдана: 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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241617767			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18349	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 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: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026			
Кадастровый номер:		77:04-0001018:17806	
Сведения о кадастровом инженере:		Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022	
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:		Павлов Ярослав Александрович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: 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
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026		Кадастровый номер: 77:04:0001018:17806	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:17806-77/072/2024-15 19.04.2024 16:42:24
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:14:25
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:17806-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020



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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		77:04:0001018:17806
		Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013
		Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	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
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

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50

Выдана: 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
 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: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241620026			
Кадастровый номер: 77:04:0001018:17806		Номер этажа (этажей): 17	

Масштаб 1:200

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BD3181A023B6497F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18531		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1702Б		
Площадь:	60.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	17734349.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083		
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18531		
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадьевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022		
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:	Павлов Ярослав Александрович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18531	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Открытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18531-77/072/2024-15 19.04.2024 16:43:49
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:07:34
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18531-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18531	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	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
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

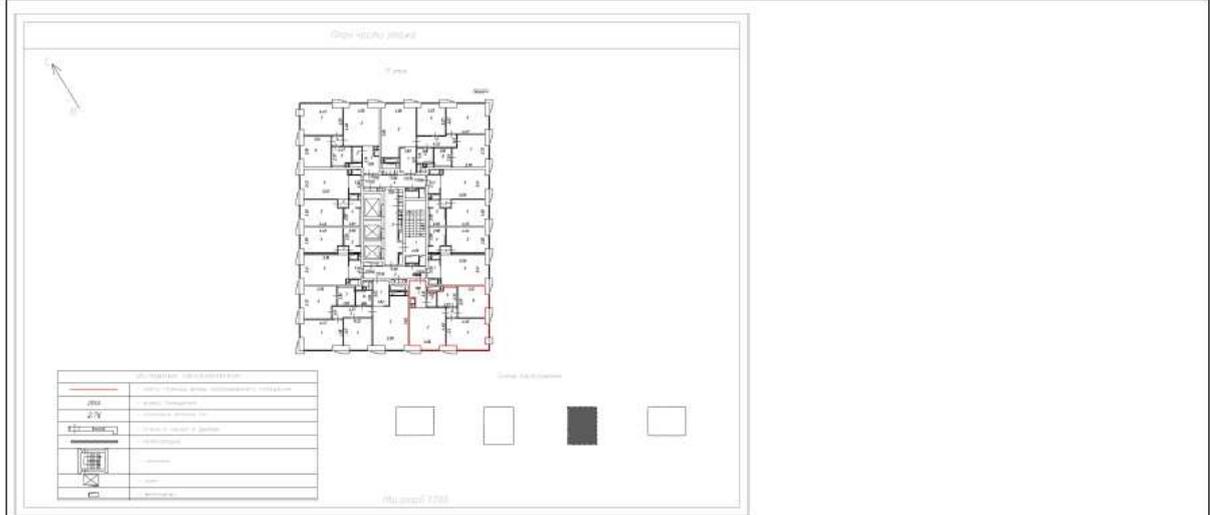
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18531	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665056		Номер этажа (этажей): 17	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18531			



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEF650 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18557		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 2002Б		
Площадь:	60,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 20		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	17675626,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083		
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18557		
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022		
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:	Павлов Ярослав Александрович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Выдана: 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
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856			
Кадастровый номер:		77:04-0001018:18557	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04-0001018:18557-77/072/2024-15 19.04.2024 16:43:49
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:07:37
	номер государственной регистрации:		77:04-0001018:18557-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-2, выдан 13.11.2013

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подпись: 09.08.2024 09:24:10 2024		

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856		
Кадастровый номер:		77:04-0001018:18557
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-3, выдан 15.06.2020
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	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
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

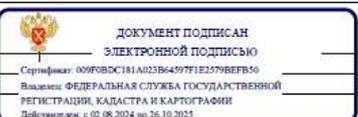


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856			
Кадастровый номер: 77:04-0001018:18557		Номер этажа (этажей): 20	
<p>План этажа</p> <p>Масштаб 1:200</p>			



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

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18663
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 209Б
Площадь:	60.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	17793072.03
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
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


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18663
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
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:	Пялов Ярослав Александрович


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 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

Раздел 2 Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18663	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18663-77/072/2024-15 19.04.2024 16:45:26
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:52:03
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18663-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

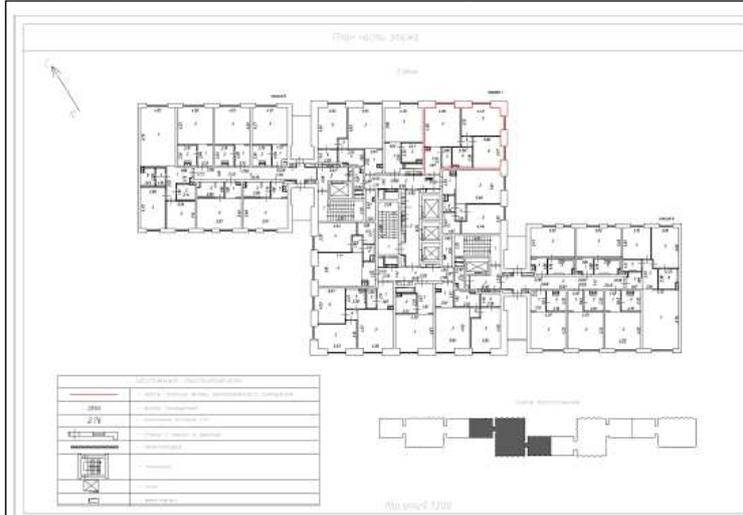
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18663	
		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020</p>	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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	
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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18663	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666116			
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18663		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1:200

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F06C81A1A023B64597F1E2179BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917	
Кадастровый номер:	77:04-0001018:18708
Номер кадастрового квартала:	77:04-0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 409В
Площадь:	59.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	17528818.49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04-0001018:17083
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc51a1a023b6497f1e2370eefb50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917	
Кадастровый номер:	77:04-0001018:18708
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
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:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc51a1a023b6497f1e2370eefb50 Выдано: 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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18708	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18708-77/072/2024-15 19.04.2024 16:45:26
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:54:31
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18708-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718381523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Выдана: 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: 3	Всего разделов: 3
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		77:04-0001018:18708
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	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
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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Выдана: 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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18708	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BC181A023B64597E1E237BEFB50 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: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241666917			
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18708		Номер этажа (этажей): 4	
Масштаб 1:200			

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18769
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 705В
Площадь:	59,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	17528818,49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
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

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

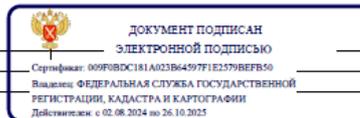
полное наименование должности	инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956			
Кадастровый номер:		77:04-0001018:18769	
Сведения о кадастровом инженере:		Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022	
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:		Павлов Ярослав Александрович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F89D8C181A023B64597F1E2579BEFB50 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
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18769-77/072/2024-15 19.04.2024 16:41:18
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:57:49
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18769-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.03.2013



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18769	
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	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
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



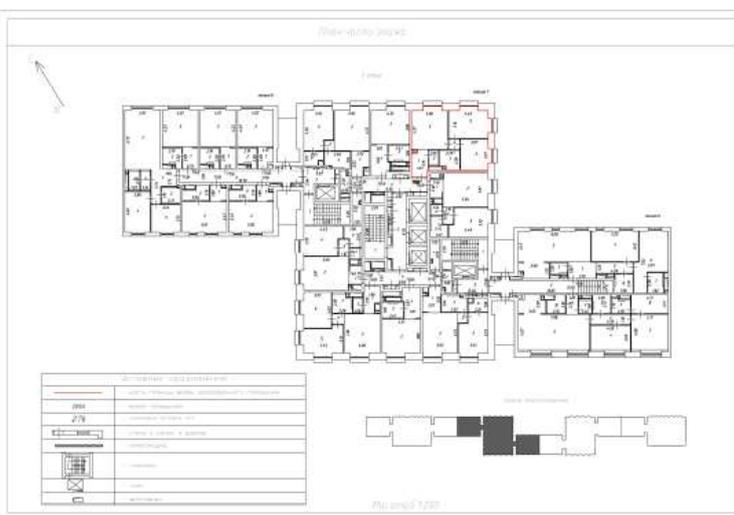
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18769	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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: 6
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241667956		Номер этажа (этажей): 7	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18769			
			
Масштаб 1:200			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F04DC181A033864597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18836
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1307В
Площадь:	60
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	17616903
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Инициалы, фамилия
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18836
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
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:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Инициалы, фамилия
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147		
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18836
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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 Общая долевая собственность 77:04:0001018:18836-77/072/2024-15 19.04.2024 16:44:55
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:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:48:12
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18836-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020

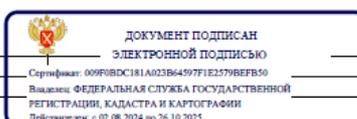


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147		
Кадастровый номер:		77:04:0001018:18836
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	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
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности

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: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669147			
Кадастровый номер: 77:04-0001018:18836		Номер этажа (этажей): 13	
			
Масштаб 1:200			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f9bdc381a023b64597fe2379befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Фигиал 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 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18791
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 809В
Площадь:	93,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	27482368,68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18791
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
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:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18791	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18791-77/072/2024-11 19.04.2024 16:44:55
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:48:06
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18791-77/072/2024-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: 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 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241669849		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18791	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: 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: 5
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024.241669849		Номер этажа (этажей): 8	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18791			
Масштаб 1:200			

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.10.2024, поступившего на рассмотрение 01.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

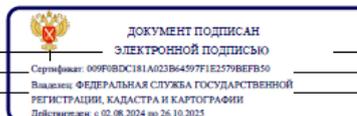
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18819		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1107В		
Площадь:	59.8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	17558179.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083		
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		



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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744			
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18819		
Сведения о кадастровом инженере:	Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022 Хрушев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 19.05.2023 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 22.05.2023		
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:	Павлов Ярослав Александрович		



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

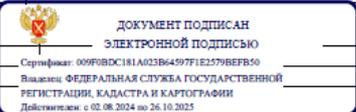
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

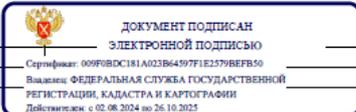
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18819	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18819-77/072/2024-11 19.04.2024 16:44:55
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:49:18
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18819-77/072/2024-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013



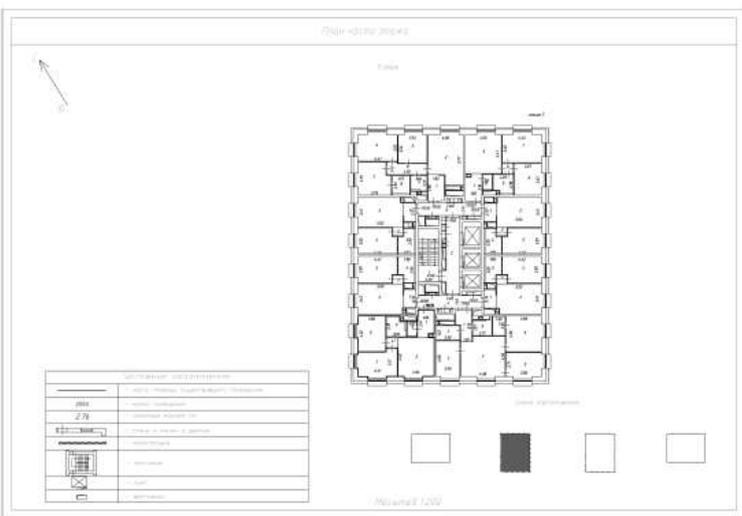
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18819	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020		
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной 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	
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	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
		инициалы, фамилия	

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744		Кадастровый номер: 77:04:0001018:18819	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	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: 6
01.10.2024г. № КУВИ-001/2024-243407744		Номер этажа (этажей): 11	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18819			
			
Масштаб 1:200			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	