

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



**Отчет №Ж – 02/04-26/84
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:
10 апреля 2026 года
Дата составления отчета:
10 апреля 2026 года**

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

Москва, 2026

Сопроводительное письмо

10 апреля 2026 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №1011 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма 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 1 шт., (2-х комнатные), площадью 60,2 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: 10 апреля 2026 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 1 шт., (2-х комнатные), площадью 60,2 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	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30 сентября 2024 года:						
	№ п/п	Регистрация права (номер записи)				Регистрация права (дата)	
	1	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15				19.04.2024	
	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						

Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основания для проведения оценки	Дополнение №1011 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	Ж – 02/01-26/84
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	10 апреля 2026 года
Дата составления отчета	10 апреля 2026 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>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.</p>
Результаты оценки полученные:	
Сравнительный подход	24 080 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина	24 080 000 рублей.

справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	
---	--

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 требованиях 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:

24 080 000

(Двадцать четыре миллиона восемьдесят тысяч) рублей, без учета НДС

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	9
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	11
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	16
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.....	55
3.1. ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	55
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	55
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	73
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	76
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	78

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 1 шт., (2-х комнатные), площадью 60,2 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" data-bbox="547 483 1361 584"> <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>4</td> <td>20</td> <td>2</td> <td>2002Б</td> <td>60,2</td> <td>77:04:0001018:18557</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	1	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557
№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер									
1	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557									
<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 2024 года:</p> <table border="1" data-bbox="547 696 1441 790"> <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>77:04:0001018:18557-77/072/2024-15</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 «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>	№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)	1	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024								
№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)													
1	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	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 2024 года:</p> <table border="1" data-bbox="547 1167 1441 1261"> <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>77:04:0001018:18557-77/072/2024-15</td> <td>19.04.2024</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление: 1. 77:04:0001018:18557-77/072/2024-16 от 19.04.2024 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p>	№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)	1	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024								
№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)													
1	77:04:0001018:18557-77/072/2024-15	19.04.2024													
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<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>														
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>														
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>														
<p>Сведения о</p>	<p>Оценщику не известны</p>														

предполагаемых пользователей результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	10 апреля 2026 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	01 апреля 2026 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).	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	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
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:

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. 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: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.

Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 684/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2025 г. по 20 апреля 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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 № 926/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 01 апреля 2026 г. по 01 октября 2026 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 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ 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, содержащееся 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)»
Приказ 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022

Базовые стандарты и правила РОО		
СПОД	Стандарты и правила оценочной деятельности	Утвержден решением Совета

РОО 01-01-2022	Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения	РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С. Изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С
СПОД РОО 01-02-2023	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, правил оценочной деятельности и методических рекомендаций РОО	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 01-03-2022	Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-04-2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-05-2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления до 06.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 1	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-06-2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления с 07.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 2	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-07-2022	Положение о квалификационных званиях Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности		
СПОД РОО 03-01-2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С (с изменениями от 23.12.2024г.)
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	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-04-2022	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07-2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки»	Утвержден решением Совета РОО от 27 ноября 2023 г., протокол № 89-с
СПОД РОО 03-09-	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г.

2022	пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости	Протокол № 31-С изменения одобрены Методическим советом РОО (Протокол №8 от 10.11.2025 г.)
СПОД РОО 03-10-2022	Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С, изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №3 от 20.06.2025 г.)
СПОД РОО 03-11-2023	Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов	Утверждены Советом РОО 06.07.2020г, протокол № 162. Изменения одобрены Методическим Советом РОО протокол № 7 от 15.08.2025
СПОД РОО 03-13-2023	Методические рекомендации по определению стоимости права требования компенсации материального и морального вреда в связи с причинением вреда жизни пассажиров при авиаперевозках	Утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 03-14-2023	Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут	Утверждены решением Совета РОО от «03» декабря 2021 г., с изменениями от «20» апреля 2023 г.
СПОД РОО 03-15-2022	Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-16-2023	Методические рекомендации по применению моделей дисконтированных денежных потоков (в целях осуществления выкупа акций и долей в компаниях с иностранными участниками)	Утверждены решением Совета РОО от «27» апреля 2023 г., протокол № 57. Изменения одобрены решениями Методического совета РОО от «04» мая 2023г., протокол №3 и 11.06.2024 г., Протокол № 2
СПОД РОО 03-17-2023	Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда)	Утверждены решением Совета РОО от «18» июля 2023 г., протокол №70. Изменения одобрены решением Методического совета РОО от «25» июля 2025 г., Протокол №6.
СПОД РОО 03-18-2023	«Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья: пашня»	Утвержден решением Совета РОО от «18» января 2024 г., протокол № 99-С
СПОД РОО 03-19-2025	«Методические рекомендации по применению искусственного интеллекта при проведении оценки»	Утверждены: Решением Совета РОО от «12» декабря 2025 г., протокол № 111

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.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-001/2024-241665856

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 «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 на 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- квартиры общей площадью 60,2 кв. м., расположенной 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
- Променад
- 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

Мощение продолжает эстетику фасадов квартала — кирпичный экспрессионизм. Рисунок мощения 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 видеокамерам

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

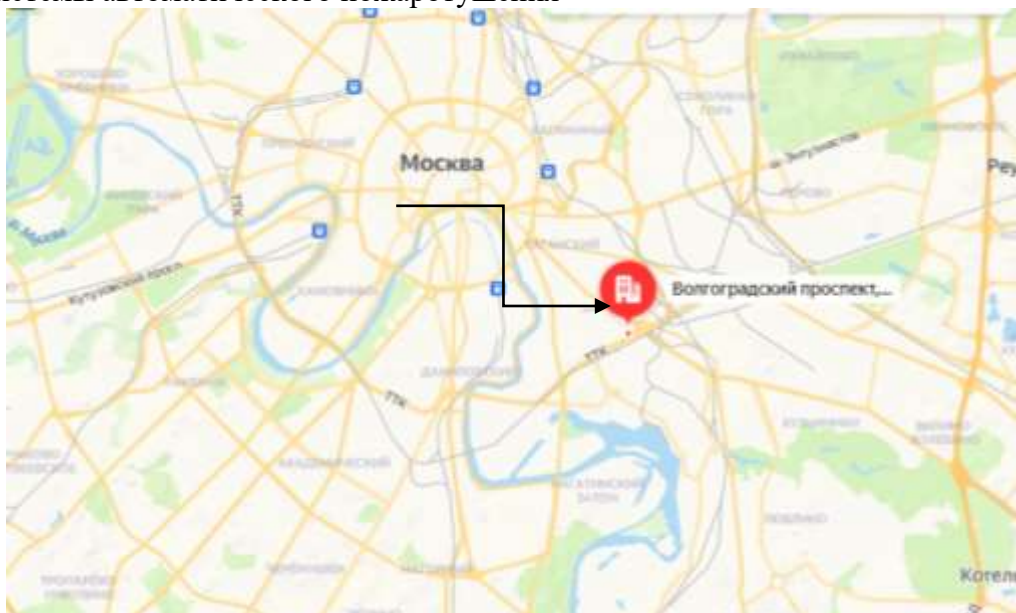
Безопасность

- 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

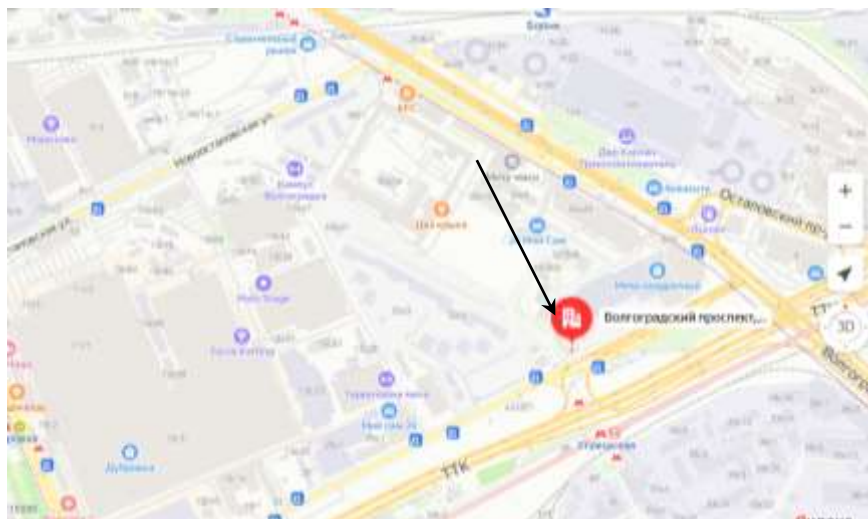


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта внутри квартала застройки

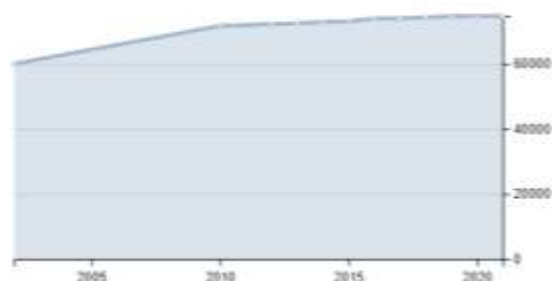
Характеристика Южнопортовый район

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 ^[2]	2012 ^[7]	2013 ^[2]	2014 ^[2]	2015 ^[10]	2016 ^[11]
60 056	↗ 71 747	↗ 72 264	↗ 72 469	↗ 72 951	↗ 73 176	↗ 73 954
2017 ^[12]	2018 ^[13]	2019 ^[14]	2020 ^[15]	2021 ^[3]		
↗ 74 097	↗ 74 376	↗ 74 729	↗ 74 641	↘ 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 жилая 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	60,2 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
ПАРКОВочное ПРОСТРАНСТВО			БЕЗБАРЬЕРНАЯ 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>

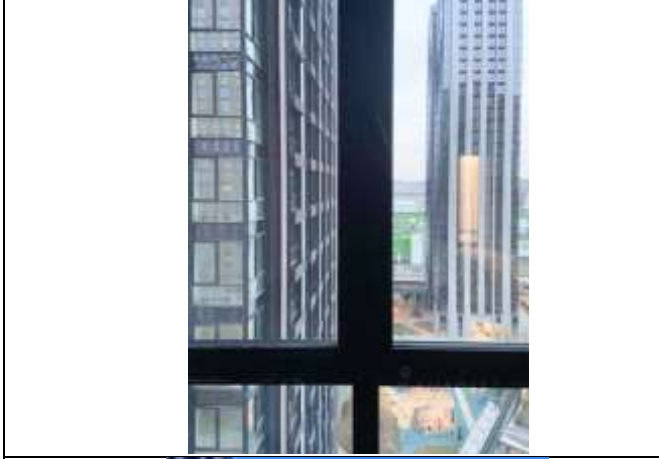
Характеристика оцениваемых жилых помещений:

Таблица 2

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер
4	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557

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 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы **ВВП** составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена **календарным фактором** – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (*в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года*). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (**0,0 м/м SA**).

2. **Индекс промышленного производства** в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+0,3% м/м SA**.

2.1. **Обрабатывающая промышленность** в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на **+0,7% м/м SA**.

2.2. **В добывающем секторе** в феврале отмечался рост выпуска на **+0,9% г/г** после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора **-0,4% м/м SA**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».

3. **Объёмы строительных работ** в феврале 2026 года изменились на **-14,0% г/г** после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (*в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков*).

4. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в феврале 2026 года составил **+0,4% г/г** после +1,1% г/г в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства **мяса** составила **-0,8% г/г** после -1,1% г/г в январе, **молока** – **-0,5% г/г** после +1,1% г/г в январе, **яиц** – выросло на **+1,6% г/г** после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика **грузооборота транспорта** до **-1,6% г/г** после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил **+0,2% г/г** после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт **железнодорожного транспорта** (**-5,8% г/г** после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост **потребительской активности**. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на **+1,2% г/г** в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на **+0,3% г/г** в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: **+2,7% г/г** после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста **оборота общественного питания** в феврале составили **+6,8% г/г** после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. **Инфляция** в феврале 2026 года составила **5,91% г/г** после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году **5,86% г/г**. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на **2,95%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на **-1,3% г/г** после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по **промышленности** в феврале 2026 года снижение на **-5,2% г/г** после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до **2,1%** от рабочей силы (*2,2% в январе*).

В январе 2026 года (*по последним оперативным данным*) темпы роста **зарботных плат** увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. **Номинальная заработная плата** выросла на **+15,1% г/г** (*+8,1% г/г в декабре 2025 года*) и составила **103 612 рублей**, **реальная** – на **+8,6% г/г** (*+2,4% г/г в декабре 2025 года*).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0	5,9/ 5,9 ¹	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2026	февраль 2026	январь 2026	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ²	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	103 612 ²	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 ²	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

² За январь 2026 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2026	февраль 2026	январь 2026	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-8,4	-8,1	-8,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-9,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-2,0	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-7,7	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-11,1	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,7	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-11,6	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,6	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
Химический комплекс	-0,5	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,1	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
Металлургический комплекс	-8,2	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-15,1	-8,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- февраль.26	февраль.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	2,2	2,1	2,5	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-2,9	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-6,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,6	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 марта инфляция замедлилась до 0,17% н/н. На продовольственные товары цены продолжили расти умеренным темпом (0,09% н/н): снизились цены на плодоовощную продукцию (-0,25% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% н/н, в секторе наблюдаемых услуг динамика цен составила 0,51% н/н.

Потребительская инфляция с 24 по 30 марта

1. За неделю с 24 по 30 марта 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,17% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров сохранился умеренный рост цен (0,09% н/н). На плодоовощную продукцию цены снизились (-0,25% н/н): продолжилось удешевление огурцов (-4,2% н/н), замедление роста цен на овощи «борщевого» набора, а также помидоры (до 0,8% н/н). Также снизился темп роста цен на картофель (до 0,6% н/н), яблоки и бананы (до 0,2% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н. Продолжилось удешевление мяса птицы (-0,3% н/н), замедлился рост цен на говядину (до 0,4% н/н) и яйца (до 1,0% н/н). Снизились цены на масло сливочное (-0,5% н/н) и сыр (-0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,6% н/н в основном за счет удешевления смартфонов -0,9% н/н), подешевели одежда и обувь. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,3% н/н), ускорилось удешевление строительных материалов (до -0,5% н/н). Замедлился рост цен на бензин (до 0,3% н/н) и на дизельное топливо (до 0,2% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 24 по 30 марта 2026 года динамика цен составила 0,51% н/н. Темпы роста цен на санаторно- оздоровительные услуги составили 0,4% н/н, на услуги гостиниц – снизились до 0,1% н/н. Цены на услуги по восстановлению зуба пломбой изменились на 0,6%.

Мировые рынки

5. В период с 24 по 30 марта на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен находилась в диапазоне от -2,2% до +4,4% (от -3,1% до +7,4% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подорожали на 9,9% г/г.

Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

РЕЗЮМЕ

В отчетный период после роста недель ранее подешевели кукуруза (-1,5%), белый сахар (-2,2%) и сахар-сырец (-2,1%). Сохранилась отрицательная динамика в стоимости пшеницы во Франции (-1,1%) и свинины (-0,6%), в то время как на соевые бобы (+0,4%) цены, напротив, продолжили увеличиваться. Возобновился рост стоимости пшеницы в США (+3,4%), соевого масла (+4,4%) и говядины (+1,9%). Цены на пальмовое масло не изменились.

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 2,8% (+4,3% на прошлой неделе) на фоне удорожания смешанных (+2,6%) и азотных (+3,0%) удобрений. В годовом выражении в марте удобрения выросли в цене в среднем на 36,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены незначительно увеличились на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с ростом стоимости металлолома (+0,8%) и арматуры (+0,5%). Показатели железной руды и металлопроката стабилизировались. В годовом выражении в марте черные металлы подорожали на 0,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средний рост цен составил 2,9% (-3,1% на прошлой неделе) из-за удорожания алюминия (+5,9%), меди (+1,2%) и никеля (+1,8%). В годовом выражении в марте мировые цены на рассматриваемые металлы увеличились на 20,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 МАРТА (РОССТАТ)

	2026 год на 30 мар				2025 год
	а/а	24 - 30 мар	17 - 23 мар	февраль (м/м)	март (м/м)
Индекс потребительских цен	5,86	0,17	0,19	0,73	0,65
Продовольственные товары	4,96	0,09	0,07	0,84	0,83
- без плодоовощной продукции	6,07	0,12	0,08	0,42	0,92
- плодоовощная продукция	-3,03	-0,25	0,03	3,67	0,25
Непродовольственные товары	3,55	0,05	0,20	0,28	0,14
- без бензина	2,26	0,01	0,18	0,22	0,08
- бензин автомобильный	12,28	0,27	0,36	0,61	0,55
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,37	0,51	0,34	0,84	0,49
		24 - 30 мар	17 - 23 мар	февраль (м/м)	март (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары					
Мясо и птица					
Баранина		0,61	0,48	2,05	0,38
Говядина		0,40	0,53	1,90	2,06
Свинина		0,20	0,06	-1,33	0,50
Куры		-0,33	-0,63	-1,03	-1,65
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука					
Крупа гречневая		0,23	0,30	-0,36	-1,20
Хлеб		0,16	0,23	0,88	1,60
Пшено		0,14	0,10	0,23	-0,02
Мука		0,01	-0,12	-0,64	1,40
Рис		-0,07	-0,35	-0,50	-1,25
Прочие продовольственные товары					
Яйца		1,02	1,84	9,25	-3,98
Сахар		0,81	0,48	1,19	-0,11
Соль		0,36	0,11	-0,10	0,77
Рыба		0,23	0,22	1,13	3,00
Кефир		0,16	-0,23	0,01	-
Масло подсолнечное		0,12	-0,07	-0,34	-0,05
Чай		0,12	0,02	-0,04	1,40
Вермишель		0,10	-0,26	0,22	0,55
Молоко		0,05	-0,13	-0,48	1,33
Масло сливочное		-0,47	-0,10	-1,37	0,17
Детское питание					
Консервы овощные		0,76	0,13	0,08	1,75
Консервы фруктово-ягодные		0,50	0,44	0,04	-0,08
Консервы мясные		0,34	0,01	0,36	0,59
Смеси сухие молочные		0,19	0,03	0,08	0,29
Фрунтоовощная продукция					
Морковь		1,60	2,53	8,19	4,66
Капуста		1,11	1,02	3,82	8,19
Томаты		0,81	2,48	5,16	9,43
Картофель		0,59	1,07	5,01	17,22
Яблоки		0,19	0,75	1,97	1,57
Лук		-0,17	0,18	0,79	1,67
Огурцы		-4,16	-5,85	7,93	-26,31
Отдельные непродовольственные товары					
Медикаменты		0,33	0,43	0,70	1,32
Бензин		0,27	0,36	0,61	0,55
Автомобиль отечественный		0,19	0,02	0,16	0,04
Автомобиль иностранный		0,03	0,04	0,12	-0,10
Строительные материалы		-0,49	-0,18	0,25	0,51
Отдельные услуги					
Туристические		3,15	1,35	3,96	1,81
Бытовые		0,62	0,41	1,02	1,04
Регулируемые		0,03	0,19	0,21	0,07

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 МАРТА

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	30.03.2026	24.03.2026	24-30 мар	17-23 мар	март (с нач. года)	март (2/2)	март (м/м)	февраль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	224	217	3,4	-0,3	20,3	9,6	8,8	6,2	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	233	236	-1,1	-0,8	4,7	-1,1	2,6	2,3	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	179	182	-1,5	1,2	3,5	-0,4	5,1	0,5	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	10,9	452	463	-2,2	5,3	5,8	-19,8	6,8	-4,1	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	8,7	343	350	-2,1	7,4	3,6	-22,2	4,8	-4,3	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	426	424	0,4	0,6	10,7	16,4	4,7	6,3	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,9	1512	1449	4,4	-0,6	41,3	54,2	15,1	10,7	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,5	521	526	-0,9	-1,7	21,4	27,0	7,4	7,2	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	8,4	1135	1134	0,0	0,1	14,6	11,6	6,7	4,7	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	7966	7814	1,9	-0,7	4,6	25,4	-3,2	1,6	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1995	2007	-0,6	-3,1	6,3	8,3	4,1	3,4	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,0	4,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	10,0	690	673	2,6	3,9	10,0	8,5	4,7	1,2	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	49,3	695	675	3,0	4,7	79,8	64,9	39,0	10,6	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	7,3	106	106	0,2	0,2	-0,8	1,8	3,4	-5,9	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	2,2	384	381	0,8	-0,4	4,2	2,3	1,6	0,3	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,9	565	562	0,5	0,0	0,3	-2,3	0,5	-1,0	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	2,3	475	475	0,0	0,4	5,5	1,6	2,0	0,9	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	9,0	3432	3240	5,9	-4,2	14,5	25,8	7,1	-1,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	-8,7	12204	12064	1,2	-4,5	-2,1	29,4	-3,6	0,8	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-3,3	17098	16803	1,8	-0,6	3,3	5,4	-0,6	-2,8	-10,6

Источники:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_1_aprelya_2026_goda.html

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 2026 года



**ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОРОДА МОСКВЫ
ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2026 ГОДА**

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	х	116,5	118,2	х	115,6
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	122,1	119,6	х	115,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	96,9	114,4	х	117,4
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	104,8	99,1	х	94,2
Оборот организаций, млн рублей	6 476 184,0	105,4	97,0	12 622 059,6	95,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	984 499,8	103,4	97,3	1 936 664,7	93,4
добыча полезных ископаемых	16 772,5	104,6	81,4	32 802,6	87,4
обрабатывающие производства	807 045,3	105,2	94,5	1 573 842,1	89,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 304,7	93,5	118,7	282 124,7	124,2
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 377,3	103,7	111,1	47 895,2	105,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ^{3),4)}					

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	х	х	х	101,1	123,2
молоко, тыс. тонн	х	х	х	755,8	36,9
яйца, тыс. штук	х	х	х	496,8	96,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	141 008,6	123,9 ⁵⁾	82,6 ⁶⁾	254 987,4	82,55)
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	493,5	х	80,7	901,2	97,4
в том числе:					
организациями-застройщиками	448,5	х	87,5	816,7	109,8
населением	45,0	х	45,4	84,5	46,7
Строительство объектов социально-культурного назначения ^{3),4)}					
дошкольные образовательные организации, мест	х	х	х	8 200	125,4
общеобразовательные организации, учебных мест	х	х	х	18 100	137,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	х	х	х	1 545	98,7
больничные организации, мест	х	х	х	726	241,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	х	х	х	6	100,0
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	х	х	х	2 350	207,6
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	х	х	х	10	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	х	х	х	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв. м				1 800	33,8
медицинский центр, кв. м	х	х	х	684,2	79,7

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Оборот оптовой торговли, млн рублей	3 642 634,5	112,0 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾	6 940 024,9	100,4 ⁵⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	638 668,4	102,8 ⁵⁾	102,3 ⁵⁾	1 257 830,8	101,1 ⁵⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	515 822,2	100,9 ⁶⁾	95,7 ⁶⁾	х	х
Оборот общественного питания, млн рублей	84 040,7	89,6 ⁶⁾	104,7 ⁶⁾	177 554,1	119,1 ⁶⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	390 258,3	100,4 ⁷⁾	101,6 ⁷⁾	777 748,3	102,1 ⁷⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 110,5	111,7	102,6	2 104,9	101,2
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 240,9	170,2	87,1	6 733,1	69,7
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	396,2	104,2	104,6	776,3	103,1
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	90 563,6	106,3	105,0	175 768,2	103,1
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ¹⁾⁻⁹⁾	х	х	х	9 126 291,9	102,7 ⁹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	х	103,5	101,2	х	101,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,43	105,10	х	104,98
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 991,46	100,5	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ¹⁾⁻¹⁰⁾	205 291,0	119,3	111,8	х	х
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ¹⁾⁻¹⁰⁾	х	118,8	107,9	х	х

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ¹⁾	187 644,3	65,4	121,8	187 644,3	121,8
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	х	64,3	116,1	х	116,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ¹⁾	26 484	61,7	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ⁴⁾⁻¹⁰⁾	12 313	108,4	96,5	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹⁾	674 335,8	х	110,8	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹⁾	1 165 887,8	х	107,2	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹⁾⁻¹⁾	62,2	х	66,5	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹⁾					
дебиторская	51 464 186,9	108,1	114,1	х	х
кредиторская	56 200 928,5	108,3	115,0	х	х
в том числе просроченная	2 688 497,0	96,2	130,2	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 103 160,2	114,1	х	х	х
в том числе просроченная	22 544,8	101,3	х	х	х

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

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.

Названы округа Москвы — лидеры по росту цен на новостройки за квартал Юго-Западный округ стал лидером в Москве по росту цен на жилье в первом квартале

За первые три месяца 2026 года столичные новостройки сильнее всего подорожали в Юго-Западном АО. Снизилась цена лишь в Зеленоградском АО.

По итогам первого квартала 2026 года Юго-Западный округ возглавил рейтинг столичных локаций по темпам роста цен на новостройки, подсчитали для «РБК Недвижимости» аналитики платформы bnMAP.pro. Средняя цена 1 кв. м за квартал здесь выросла на 12,5%, достигнув уровня 631,4 тыс. руб.

Лидерство ЮЗАО по темпам роста цен в bnMAP.pro объясняют изменившийся структурой предложения. В первом квартале 2026 года в продажу здесь вышел новый проект элитного класса, что существенно подняло среднюю цену «квадрата» всего первичного жилья.

На втором месте с ростом за квартал на 8,1%, до 484,2 тыс. руб., оказался Восточный округ. Третье место занял Троицкий АО (+5,1%, до 303,3 тыс. руб.). На четвертой позиции — Южный АО, где новостройки подорожали на 4,5%, до 634,2 тыс. руб. за кв. м. Замыкает первую пятерку Северный АО с ростом цен на 4,1%, до 578 тыс. руб. за кв. м.

Снижение цен в первом квартале зафиксировано только в Зеленоградском АО, где средняя цена 1 кв. м стала меньше на 4,5% и составила 321,5 тыс. руб. Это связано с выводом в экспозицию квартир с менее высокой средней ценой за 1 кв. м., уточняют в bnMAP.pro. Динамика цен на новостройки в Москве в первом квартале 2026 года

Динамика цен на новостройки в Москве в первом квартале 2026 года

Округ	Средняя цена 1 кв. м, тыс. руб.	Динамика за квартал
ЮЗАО	631,4	+12,5%
ВАО	484,2	+8,1%
ТАО	303,3	+5,1%
ЮАО	634,2	+4,5%
САО	578	+4,1%
СВАО	539,7	+3,3%
ЮВАО	472,7	+2%
ЗАО	767,9	+1,2%
НАО	358,4	+1,2%
СЗАО	613,2	+0,3%
ЦАО	1 979,6	+0,1%
ЗелАО	321,5	-4,5%

В 2025 году максимальный рост средней цены 1 кв. м на первичном рынке Москвы был зафиксирован в Новомосковском округе (+33,4%), а минимальный рост пришелся на Троицкий округ (+14,6%).

Источник:

<https://realty.rbc.ru/news/69cc2b9b9a7947858c85a262?ysclid=mnh9wdx1u5980529605>

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам сентября 2025 года

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 1-го квартала 2026 года

Рынок готового жилья становится бенефициаром сокращения льгот в сегменте новостроек

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Мар 26	Фев 26	Дек 25
Индекс стоимости жилья, Руб./м²	291 761	+0,8%	+2,1%
Индекс стоимости жилья, Юань/м²	25 065	-3,9%	-2,8%
Индекс стоимости жилья, Дол./м²	3 641	-3,2%	0,0%
Индекс стоимости жилья, Евро/м²	3 151	-0,8%	+1,2%

В 1 квартале 2026 года рынок готового жилья Москвы оказался бенефициаром сокращения льгот в сегменте новостроек. Напомним, с 1 февраля вступили в силу новые ограничения по семейной ипотеке, что привело к обвалу спроса на рынке строящегося жилья. При этом вторичное жилье показало как гораздо большую устойчивость по спросу и числу сделок, так и умеренный прирост цен.

По данным аналитического центра www.irn.ru индекс стоимости готового жилья в столице прибавил за 1 квартал 2026 года 2,1% и составил 291,8 тысяч рублей за квадратный метр (без учета элитного жилья). Это немного меньше официальной инфляции, которая составляет с начала года около 3%, но вполне соответствует прогнозу IRN.RU на 2026 год о том, что цены на вторичку будут либо топтаться на месте, либо подрастать примерно на уровне инфляции.

Основной прирост цен в 2026 году, как и ранее в 2025, продолжает обеспечиваться вымыванием наиболее доступных предложений в недорогом сегменте. Так в 1 квартале 2026 года лидируют по темпам роста цен почти все типы панельных домов (немного отстает старая панель – в основном это панельные пятиэтажки), а также кирпичные пятиэтажки. При этом более дорогой современный монолит-кирпич, как и хорошие кирпичные дома советской эпохи хоть и показали плюс, но существенно меньший.

Ограниченность бюджетов покупателей также демонстрирует разбивка динамики цен по комнатности квартир. В лидерах, разумеется, однокомнатные квартиры, двушки и трешки – на среднем уровне, а вот цены на многокомнатные квартиры вообще почти не показали прироста за минувший квартал.

Аналогичный расклад имеет место и по географии. Самый дорогой Центральный округ вообще ушел в минус, хоть и символический, а на втором месте с конца расположился Юго-Западный округ. В лидерах рейтинга по приросту цен на квартиры в основном относительно недорогие округа на востоке и юге столицы. Также следует отметить, что сегмент старомосковских районов за МКАД показал себя хуже рынка, но его динамика цен оказывается ближе к другим замкадным территориям.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	Руб.	Дол.	Евро	Юань	Мар 26	Дек 25
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					256 415	+1,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)					263 532	+3,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)					276 441	+2,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)					300 053	+3,3%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)					308 512	+1,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)					290 420	+1,1%
Все панельные и блочные дома					265 463	+2,6%
Все монолитные и кирпичные дома					299 662	+1,8%

<u>Цены на жильё по комнатности</u> (www.irn.ru)	Руб. <u>Дол. Евро Юань</u>	Мар 26	Дек 25
Однокомнатные квартиры		296 569	+3,5%
Двухкомнатные квартиры		291 173	+2,0%
Трёхкомнатные квартиры		278 015	+1,7%
Многокомнатные квартиры		286 049	+0,1%
<u>Цены на жильё по округам</u> (www.irn.ru)	Руб. <u>Дол. Евро Юань</u>	Мар 26	Дек 25
Центральный округ		439 956	-0,3%
Западный округ		332 483	+1,9%
Юго-Западный округ		325 142	+0,8%
Северный округ		300 271	+1,9%
Северо-Западный округ		299 713	+2,2%
Южный округ		268 468	+3,3%
Северо-Восточный округ		264 892	+2,3%
Восточный округ		259 492	+2,3%
Юго-Восточный округ		252 453	+3,5%
Все районы старой Москвы за МКАД		231 611	+1,3%
<u>"Дорогое" и "дешёвое" жильё</u> (www.irn.ru)	Руб. <u>Дол. Евро Юань</u>	Мар 26	Дек 25
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		398 894	+1,7%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир		223 254	+2,6%
<u>Индекс расслоения</u> Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,79	-0,9%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Мар 26	Фев 26
<u>Индекс ценового ожидания</u> Темп изменения цен на жильё	+0,7 %/мес.	+0,1%
<u>Индекс доходности жилья</u> Сравнение жилья с банковским депозитом	+0,9 б.деп.	+0,1 б.д.

Рейтинг районов и метро Москвы по стоимости квартир, руб./кв.м.

(www.ign.ru)

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

№	изм	районы	метро	Мар 26	Фев 26
1		<u>Остоженка</u>	<u>Кропоткинская, Парк культуры</u>	553 522	-0,8%
2		<u>Тверской</u>	<u>Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская</u>	538 621	-1,0%
3	+1	<u>Арбат</u>	<u>Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская</u>	536 373	+0,7%
4	+1	<u>Центр Москвы</u>	<u>Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная</u>	533 738	+0,7%
5	-2	<u>Якиманка</u>	<u>Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская</u>	529 942	-1,3%
6		<u>Хамовники</u>	<u>Лужники, Спортивная, Фрунзенская</u>	483 223	-1,3%
7		<u>Пресненский</u>	<u>Баррикадная, Деловой центр (Выставочная), Краснопресненская, Москва-Сити (Деловой Центр), Москва-Сити (Международная), Улица 1905 года</u>	437 171	-1,0%
8		<u>Мещанский</u>	<u>Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар</u>	430 103	+0,1%
9		<u>Замоскворечье</u>	<u>Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская</u>	421 689	+1,0%
10		<u>Дорогомилово</u>	<u>Киевская, Кутузовская, Парк Победы Студенческая</u>	418 815	+1,5%
11		<u>Таганский</u>	<u>Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская</u>	408 384	+0,1%
12		<u>Беговой</u>	<u>Белорусская, Менделеевская, Новослободская</u>	403 516	+0,5%
13		<u>Красносельский</u>	<u>Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды</u>	398 222	+0,6%
14		<u>Гагаринский , Ломоносовский , Раменки</u>	<u>Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет</u>	376 752	+0,4%
15		<u>Донской</u>	<u>Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская</u>	373 936	+0,4%
16		<u>Филевский парк</u>	<u>Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха</u>	363 427	+1,2%

17		<u>Аэропорт, Сокол</u>	<u>Аэропорт, Сокол</u>	358 888	+1,7%
18		<u>Басманный</u>	<u>Бауманская</u>	350 935	-0,5%
19	+1		<u>Динамо, Петровский парк</u>	348 846	+1,0%
20	+1	<u>Алексеевский</u>	<u>Алексеевская, Рижская</u>	348 309	+1,4%
21	-2	<u>Проспект Вернадского</u>	<u>Проспект Вернадского</u>	347 667	+0,3%
22		<u>Марьино роцца, Савеловский</u>	<u>Марьино роцца, Савеловская</u>	347 058	+1,0%
23		<u>Академический</u>	<u>Академическая</u>	346 995	+1,5%
24		<u>Хорошевский</u>	<u>Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА</u>	343 147	+0,4%
25		<u>Сокольники</u>	<u>Красносельская, Сокольники</u>	331 734	0,0%
26		<u>Хорошево-Мневники</u>	<u>Зорге, Мнёвники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская, Терехово</u>	330 690	+1,3%
27		<u>Черемушки</u>	<u>Новые Черемушки, Профсоюзная</u>	328 868	+1,0%
28	+1	<u>Тропарево-Никулино</u>	<u>Тропарево, Юго-Западная</u>	324 089	+1,7%
29	-1		<u>Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская</u>	320 879	+0,4%
30		<u>Крылатское</u>	<u>Крылатское</u>	320 164	+0,8%
31	+1	<u>Очаково-Матвеевское</u>	<u>Аминьевская, Мичуринский проспект, Озёрная</u>	317 523	+1,5%
32	-1	<u>Южнопортовый</u>	<u>Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская Технопарк Угрешская</u>	316 369	+1,0%
33		<u>Даниловский, Котловка</u>	<u>Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская</u>	309 126	+0,6%
34	+1	<u>Останкинский, Ростокино</u>	<u>ВДНХ, Ростокино</u>	304 852	+1,6%
35	-1	<u>Бутырский, Тимирязевский</u>	<u>Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская</u>	304 420	+0,2%
36		<u>Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон</u>	<u>Кленовый бульвар, Коломенская, Нагатинский затон</u>	303 485	+1,6%
37	+2	<u>Можайский, Фили-Давыдково</u>	<u>Кунцевская</u>	302 798	+2,3%
38	-1	<u>Свиблово</u>	<u>Ботанический сад, Свиблово</u>	300 765	+1,1%
39	-1	<u>Кунцево</u>	<u>Молодежная</u>	299 064	+0,8%
40			<u>Измайлово, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская</u>	296 667	+0,7%
41	+1	<u>Головинский</u>	<u>Водный стадион</u>	296 470	+1,4%
42	-1	<u>Покровское-Стрешнево, Щукино</u>	<u>Спартак, Тушинская, Щукинская</u>	294 638	+0,5%
43	+2	<u>Войковский, Коптево</u>	<u>Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево</u>	294 454	+1,7%
44		<u>Коньково, Обручевский</u>	<u>Беляево, Воронцовская, Калужская, Коньково, Новаторская, Университет</u>	291 589	+0,6%

			<u>Дружбы Народов</u>		
45	-2	<u>Левобережный , Ховрино</u>	<u>Беломорская, Речной вокзал, Ховрино</u>	291 585	+0,3%
46	+1	<u>Преображенское</u>	<u>Преображенская площадь</u>	289 518	+0,8%
47	+1	<u>Лефортово , Соколиная гора</u>	<u>Авиамоторная, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов</u>	288 506	+1,7%
48	-2	<u>Строгино</u>	<u>Строгино</u>	287 759	-0,1%
49		<u>Зюзино , Нагорный</u>	<u>Варшавская, Зюзино, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская</u>	282 935	+0,5%
50		<u>Чертаново Северное , Чертаново Центральное</u>	<u>Чертановская, Южная</u>	278 739	+0,2%
51		<u>Куркино , Молжаниновский</u>		275 940	+0,3%
52		<u>Марфино</u>	<u>Владыкино, Лихоборы, Окружная Петровско-Разумовская</u>	275 277	+1,1%
53		<u>Бабушкинский , Южное Медведково</u>	<u>Бабушкинская</u>	273 345	+0,9%
54		<u>Богородское , Метрогородок</u>	<u>Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив Черкизовская</u>	271 220	+0,4%
55		<u>Бескудниковский , Восточное Дегунино , Дмитровский , Западное Дегунино , Северный</u>	<u>Верхние Лихоборы, Лианозово, Селигерская, Физтех, Яхромская</u>	267 101	+1,4%
56		<u>Северное Тушино , Южное Тушино</u>	<u>Планерная, Сходненская</u>	266 597	+1,2%
57		<u>Печатники</u>	<u>Печатники</u>	266 246	+1,3%
58		<u>Орехово-Борисово Северное , Орехово-Борисово Южное</u>	<u>Домодедовская, Орехово</u>	264 353	+1,3%
59		<u>Кузьминки , Текстильщики</u>	<u>Кузьминки, Текстильщики</u>	262 299	+1,7%
60	+1	<u>Перово</u>	<u>Перово</u>	259 215	+1,2%
61	-1	<u>Северное Медведково</u>	<u>Медведково</u>	258 672	+0,8%
62		<u>Москворечье-Сабурово , Царицыно</u>	<u>Кантемировская, Каширская, Царицыно</u>	258 008	+1,0%
63	+1	<u>Отрадное</u>	<u>Отрадное</u>	257 940	+1,8%
64	+1	<u>Чертаново Южное</u>	<u>Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля</u>	257 642	+1,8%
65	-2	<u>Восточное Измайлово , Измайлово</u>	<u>Измайловская, Первомайская</u>	257 272	+1,1%
66	+1	<u>Северное Бутово</u>	<u>Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская</u>	255 983	+1,6%
67	+3	<u>Нижегородский , Рязанский</u>	<u>Андроновка, Нижегородская, Новохохловская, Окская, Рязанский проспект, Стахановская</u>	255 836	+2,9%

68		<u>Ясенево</u>	<u>Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево</u>	255 719	+2,3%
69	-3	<u>Митино</u>	<u>Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе</u>	255 092	+1,1%
70	-1	<u>Солнцево</u>	<u>Говорово, Румянцево, Солнцево</u>	252 182	+1,3%
71		<u>Теплый Стан</u>	<u>Генерала Тюленева, Теплый Стан, Тютчевская</u>	251 239	+1,6%
72		<u>Внуково, Ново-Переделкино</u>	<u>Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево</u>	249 385	+1,4%
73		<u>Братеево, Зябликово</u>	<u>Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская</u>	248 935	+1,9%
74		<u>Капотня, Марьино</u>	<u>Братиславская, Марьино</u>	247 993	+1,9%
75		<u>Люблино</u>	<u>Волжская, Люблино</u>	247 755	+1,9%
76	+2	<u>Алтуфьевский, Бибирево</u>	<u>Бибирево</u>	247 543	+2,5%
77	-1	<u>Восточный, Гольяново, Северное Измайлово</u>	<u>Щелковская</u>	245 443	+1,6%
78	-1	<u>Лианозово</u>	<u>Алтуфьево</u>	242 973	+0,6%
79		<u>Новокосино</u>	<u>Новокосино</u>	241 499	+1,6%
80		<u>Ивановское, Новогиреево</u>	<u>Новогиреево</u>	240 291	+1,3%
81		<u>Лосиноостровский, Ярославский</u>		238 925	+1,0%
82		<u>Вешняки, Выхино-Жулебино</u>	<u>Выхино, Юго-Восточная</u>	238 249	+2,0%
83		<u>Южное Бутово</u>	<u>Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Новомосковская (Коммунарка), Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская</u>	230 656	+0,8%
84		<u>Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка</u>	<u>Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского</u>	229 136	+0,6%
85		<u>Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное</u>		220 365	+1,9%
86		<u>Зеленоград: Крюково, Матушкино, Савёлки, Силино, Старое Крюково</u>		216 486	+0,9%

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 двухкомнатные квартиры

Адрес	Площадь, м2	Цена	Цена, руб.м2	Описание	Ремонт	Ссылка на объявление
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к3	59.0/26.0/19.0	25100000 руб., Свободная продажа	425 423,73	Предлагаем вашему вниманию квартиру евро-три с двумя изолированными спальнями, просторной кухней-гостиной и двумя санузлами. Квартира выполнена с предчистовой отделкой (white-box), что позволяет вам реализовать любые дизайнерские идеи. Особенности объекта: Панорамные окна в пол, наполняющие пространство естественным светом Закрытая территория комплекса, двор без машин для безопасного отдыха Подземный паркинг и охрана для вашего спокойствия Удобная транспортная доступность: всего 7 минут до метро Волгоградский проспект и МЦК, быстрый выезд на ТТК До Кремля всего 15 минут На территории комплекса расположены все необходимые объекты: магазины, кафе, детские спортивные площадки и многое другое. За дополнительную стоимость предлагается к продаже на -1 этаже машиноместо Оперативный показ! Звоните, буду рада ответить на все ваши вопросы., 28 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/320496792
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к2	57.0/24.5/24.3	26300000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	461 403,51	Продаётся 2-комнатная квартира общей площадью 57 м² в ЖК Метрополия! В квартире выполнена предчистовая отделка (white box)! Территория комплекса продумана до мелочей: - Запланировано строительство государственной школы, а также 2 частных и одного государственного детских садов; - Сформированы несколько тематических зон; - Предусмотрено место для спокойного отдыха с кафе; - Зона активности для сторонников здорового образа жизни с тренажерами для воркаута и площадкой для стритбола и петанка. Детские площадки разделены по возрастам от малышей до подростков, на всех площадках используется оборудование европейского производителя, уложено резиновое покрытие, которое позволяет детям играть в полной безопасности. В шаговой доступности торговые центры, кафе, рестораны, школы, детские сады, продуктовые магазины. Свободная продажа, один взрослый собственник!,	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/328254225
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к1	59.6/27.3/18.8	25700000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	431 208,05	Код объекта: 2085173. Вашему вниманию предлагается двухкомнатная видовая квартира в ЖК бизнес класса "Метрополия" в кирпично-монолитном доме. Корпус Вена. Квартира в отделке White box, а это значит, что вся самая трудозатратная часть ремонта закончена, остается только воплотить в жизнь все свои дизайнерские желания и получить квартиру мечты! Идеальная планировка: 2 изолированные спальни (15,7 и 11,6 кв.м.), Просторная кухня-гостиная (18,8 кв.м.), 2 санузла. Одним из главных преимуществ квартиры является шикарный вид через панорамные окна на город, никакого шума от ТТК! Современная архитектура по индивидуальному проекту, разработанному известным бюро SPEECH, в стиле кирпичного экспрессионизма. Дизайнерские лобби от бюро Blank Architects. ЖК обнесен шумозащитным экраном. Вход внутрь двора по смарт-картам. Закрытый "двор без машин" за шлагбаумом, детская и спортивная площадки, подземный паркинг. ЖК расположен в 15 минутах от центра. Отличная транспортная доступность! В ближайшей ..., 25 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/327992727
Москва, Волгоградский проспект	45.0/13.0/22.0	19200000 руб., Возможна ипотека	426 666,67	уютная просторная квартира на невысоком этаже сданного жилого комплекса бизнес класса метрополия. ПОЛНАЯ стоимость в договоре. подходит под ипотеку любого банка. ГАРДЕРОБНАЯ, большой санузел и 22-метровая гостиная. корпус Владивосток. квартира без обременений. звоните., 14 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/328035364

, 32/5к4						
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к4	61.0/25.0/23.0	26300000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	431 147,54	Красивая евротрешка 61 кв.м. со светлым приятным видом во двор, на северную и восточную стороны. Огромные панорамные окна, 2 санузла, 2 изолированные спальни, 23-метровая кухня-гостиная. высокий 23 этаж Корпус Великий Новгород, сдан, ключи получены, жители делают ремонты/живут. Полная стоимость в договоре купли-продажи. Возможна продажа в ИПОТЕКУ. часть даже в рассрочку (если у вас например скоро заканчивается вклад или вы что-то продаете). Без обременений и прочих "нюансов", чистая готовая к продаже квартира. НЕ апартаменты. оперативный показ, звоните!, 14 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/328029247
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к4	60.0/28.0/20.0	28000000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	466 666,67	Продается уникальная 2-комнатная квартира в современном ЖК Метрополия. Каждый небоскреб носит название мегаполиса: Токио, Париж, Москва, Вена, Флоренция Вашему вниманию предлагается 60 кв.м. в башне Екатеринбург, на 21ом этаже. Угловое панорамное остекление, 2 изолированные комнаты, 2 сан.узла. Есть возможность воплотить самые смелые дизайнерские фантазии. Завораживающий вид из окон в любое время суток! Эта квартира для истинных ценителей комфорта, качества и стиля. Развитая инфраструктура, город внутри города - всё необходимое есть в самом ЖК. До м. Волгоградский проспект и м. Угрешская - 7 мин. пешком. Быстрый выезд на ТТК. Есть парковочное место недалеко от лифта и кладовое помещение тремя этажами ниже (за отдельную плату). 1 собственник. Свободная продажа. Без обременений. Юридически и физически свободна. Подходит под ипотеку любого банка. Для записи на просмотр - звоните по телефону., 18 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/322547599
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к1	40.5/25.0/13.0	19500000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	481 481,48	Продается квартира, рядом с метро и станция МЦК, 5 минут пешком. В квартире выполнена пред чистовая отделка White box (вайт бокс), что позволяет осуществить все ваши самые смелые мечты в плане ремонта и интерьерных решений. Окна выходят во двор, не слышно дорогу! Тишина и спокойствие. В доме есть подземный паркинг, охрана, стильный и современный холл. Развитая инфраструктура, рядом школа, детский сад, магазины, ТЦ, кафе и рестораны. Удобный выезд, 15 минут на авто и вы в центре Москвы. Звоните!, 17 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/327562136
Москва, Волгоградский проспект, 32/3к2	54.0/21.7/12.6	33000000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	611 111,11	Код объекта: 2066109.Ищете идеальное жильё в Москве? Представляем вашему вниманию просторную двухкомнатную квартиру в Метрополии, башня Токио. Это отличный выбор для молодых специалистов, семей с детьми и бизнес-профессионалов. Квартира расположена на 16 этаже современного кирпично-монолитного дома, построенного в 2021 году. Общая площадь — 54 кв. м, Высокие потолки. Дизайнерский ремонт позволяет сразу заселиться и наслаждаться комфортом. Звоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр. Мы гарантируем безопасную сделку и юридическую поддержку нашим клиентам. Поможем одобрить ипотеку с сниженной ставкой, 6 фото	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/327487715
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к3	52.4/25.0/20.0	31900000 руб., Свободная продажа	608 778,63	Id 388041. Просторная двухкомнатная квартира с дизайнерским ремонтом в современном небоскребе "Метрополия" Представляем к продаже исключительную двухкомнатную квартиру в только что сданном современном жилом комплексе бизнес-класса "Метрополия". Это не просто жильё, а готовая к комфортной жизни среда на 13-м этаже 29-этажной башни с панорамными видами. Объект выделяется нестандартной и очень рациональной планировкой, где под кухню-гостиную отведено целых 20 квадратных метров, что создает ощущение простора и идеально подходит для приема гостей. Две отдельные комнаты площадью 12	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/325765535

				и 13 кв.м обеспечивают приватность для всех жильцов. Квартира с дизайнерской отделкой и качественной меблировкой, что позволяет заселиться сразу после покупки. ЖК "Метрополия" — это новый архитектурный акцент на Волгоградском проспекте. Дом построен по монолитно-кирпичной технологии с высокими потолками 2.8 метра, что усиливает ощущение воздушности пространства. В вашем распоряжении будет современная инфраструкт ..., 13 фото		
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к3	62.7/25.0/24.0	29900000 руб., Свободная продажа	476 874,00	Id 388562. Продается просторная двухкомнатная квартира с двумя санузлами в современном монолитном небоскребе на Волгоградском проспекте! Вашему вниманию представляю уникальную квартиру в только что сданном тридцатипятиэтажном монолитном комплексе 2024 года постройки. Квартира расположена на 5 этаже и предлагает не просто жилье, а качественно новое пространство для жизни с продуманной планировкой. Общая площадь 62.7 кв. м включает в себя две отдельные комнаты, просторную кухню-гостиную площадью 24 кв. м и два изолированных санузла, что является редкостью для двухкомнатных квартир и обеспечивает комфорт для семьи или пары. Квартира продается без ремонта, что позволит Вам реализовать Ваши дизайнерские идеи! Высота потолков в 3 метра и панорамное остекление, характерное для современной архитектуры, создают ощущение простора и наполняют помещения светом. В здании установлены два пассажирских и один грузовой лифта, что гарантирует отсутствие очередей и удобство при переезде. В распоряжении жи ..., 7 фото	Без ремонта	https://www.cian.ru/sale/flat/327258956
Москва, Волгоградский проспект, 32/3к4	48.0/26.0/10.0	24000000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	500 000,00	Объект 540978. Внимание! СМОРИТЕ ВИДЕОРОЛИК! Продается отличная квартира, в жилом комплексе бизнес класса Метрополия, в шаговой доступности к метро Волгоградский проспект. Квартира представлена с уже выполненным ремонтом и меблировкой, все что вы видите на фото включено в стоимость Планировка квартиры подразумевает собой: - Просторную кухню-гостиную - Изолированную спальню Жилой комплекс Метрополия это: каждый дом оснащен индивидуальной входной группой, попасть в дом можно не только по ключ-карте и отпечатку пальца, но и по Face id. на первом этаже расположены колясочная, гостевой сан. узел., в каждом доме 3 скоростных лифта с возможностью выхода на 2-х уровневую подземную парковку. Придомовая территория представляет собой закрытый, охраняемый двор с большим количеством зон отдыха, детских и спортивных площадок. Внутри двора расположены: кафе, продуктовые магазины, аптеки и детский сад. В 8-ми минутах находится станция метро "Волгоградский проспект", в 5-х минутах МЦК "Угрешская ..., 20 фото	Евроремонт	https://www.cian.ru/sale/flat/327338382
Москва, Волгоградский проспект, 32/3к1	59.2/47.0	34000000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	574 324,32	Квартира в идеальном состоянии! Ремонт делался не для продажи! полностью заменены коммуникации отопления, есть центральный коллектор, видеонаблюдение в тамбуре. Качественные материалы. Агентам не звонить, только реальные покупатели!, 19 фото	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/293905678
Москва, Волгоградский проспект	56.8/30.0/14.0	29000000 руб., Альтернатива,	510 563,38	Вашему вниманию предлагается двухкомнатная квартира в ЖК бизнес-класса Метрополия. В квартире выполнен дизайнерский ремонт с использованием высококачественных материалов. Для комфортной жизни по всей квартире сделаны теплые полы, в каждой комнате кондиционеры. На кухне установлен измельчитель отходов, фильтр воды, на период отключения ГВС-проточный нагреватель. Две	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/324447323

, 32/3к1		Возможна ипотека		изолированные комнаты и просторная кухня с высокими потолками и панорамным остеклением, совмещенный санузел, кладовая/постирочная. Закрытая охраняемая территория с видеонаблюдением, умная система идентификации на входе, консьерж-сервис в лобби, лапомойка для животных и гостевой санузел, колясочная, подземный паркинг. Окна во двор. Развитая инфраструктура района. На территории комплекса расположены продуктовые магазины, аптеки, кафе, пекарни, детский сад, детский образовательный центр, строительные магазины, пункты выдачи, салоны красоты и многое другое. Удобная транспортная доступность. Жилой комплекс находится внутри Т ..., 23 фото		
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к1	44.2/21.2/6.7	22500000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	509 049,77	Продается 2К квартира 44 кв.м в ЖК бизнес-класса. Сделана грамотная планировка квартиры с кухней, спальней и отдельной гостиной. Также есть отдельная гардеробная-кладовая. Ремонт выполнен в классическом стиле. Вся мебель и бытовая техника на фото остается. Метрополия - ЖК бизнес-класса, в пешей доступности 2 станции метро. Волгоградский проспект - 5 мин. МЦК Угрешская - 2 мин. Дубровка - 15 минут. На территории ЖК вся инфраструктура: магазины, кафе, аптеки, спортзалы, детский бассейн. Есть детские сады и развивашки. В 26 году будет запущена муниципальная школа маршала Чуйкова, одна из лучших школ Москвы. Оперативный показ., 15 фото	Европе монт	https://www.cian.ru/sale/flat/326250899
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к4	60.0/27.3/20.0	33500000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	558 333,33	Прекрасная евротрешка в ЖК бизнес класса Метрополия с 2с/у, идеальная планировка, где большая кухня-гостиная (20 кв м) является центром притяжения, благодаря своему удачному расположению. Ремонт сделан для себя высококачественными материалами, все продумано до мелочей, много мест хранения, практически вся мебель встроена, под заказ. Оснащена всей необходимой техникой: кондиционеры, варочная панель, вытяжка, встроенный холодильник, духовка, микроволновка, посудомоечная машинка, стиральная машинка, сушильная машинка, проточный водонагреватель, розетка под измельчитель, 2 TV Hisense. После продажи все остается новому владельцу. Квартира полностью соответствует фотографиям, разве что цвета более спокойные и сбалансированные, нежели чем на фото. Планировка максимально комфортная, как для семьи с детьми, так и для остальных: мастер-спальня с отдельным с/у в одной стороне, а кабинет (либо детская) со 2м с/у в другой части квартиры. Квартира расположена в башня Екатеринбург (2 очередь), вос ..., 34 фото	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/327558243
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к1	69.5/28.5	33000000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	474 820,14	Продается 2-х комнатная квартира в Москве в малоэтажном корпусе монолитного дома (корпус Санкт-Петербург - 7 этажей), на Волгоградском проспекте (метро Волгоградский проспект, станция Угрешская). Площадь квартиры составляет 69,5 кв. м, расположена на 4-м этаже 7 этажного монолитного дома. В квартире выполнен ремонт, при продаже остается вся мебель (в т.ч. москитные сетки, шкафы и др.) и техника. Кондиционерные линии проведены. Квартира продается без обременений, все документы готовы к сделке., 15 фото	Европе монт	https://www.cian.ru/sale/flat/320733451
Москва, Волгоградский проспект, 32/3к1	56.4/12.0	24300000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	430 851,06	Продам двухкомнатную квартиру. Стены оштукатурены, проведена черновая электрика и сантехника Есть дизайн-проект квартиры Собственник, 8 фото		https://www.cian.ru/sale/flat/328083468

		а ипотека				
Москва, Волгоградский проспект, 32/5к1	48.2/26.5/10.0	25500000 руб., Свободная продажа	529 045,64	<p>Дизайнерская евро-2 в ЖК "Метрополия" (MR Group). Стиль, комфорт, центр. Агентство "Инфинити". Агентство недвижимости "Инфинити" представляет! В продаже стильная 2-комнатная евроквартира в флагманском проекте MR Group — ЖК "Метрополия". Идеальный выбор для современной пары, ценящей время, эстетику и качество среды. Покупая квартиру здесь, вы покупаете не просто метры, а образ жизни.</p> <p>Качество среды: Ландшафтный дизайн двора, закрытая территория, стильные МОПы.</p> <p>Сервис: Консьерж-сервис, подземный паркинг, развитая инфраструктура внутри комплекса.</p> <p>Статус: MR Group — синоним комфорта и надежности в Москве. Умное зонирование для современного сценария жизни: Кухня-гостиная (10 кв.м.): Сердце квартиры. Просторное место для завтраков, работы за ноутбуком и встреч с друзьями. Изолированная спальня: Приватная зона для полноценного отдыха, скрытая от глаз гостей. Площадь: 48,2 кв.м. — ничего лишнего, каждый метр работает на вас.</p> <p>О КВАРТИРЕ:Ремонт: Авторский дизайнерский ремонт. Полностью го ..., 24 фото</p>	Дизайнерский	https://www.cian.ru/sale/flat/328506498
Москва, Нижегородская улица, 32С15	48.6/25.0/7.0	12800000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	263 374,49	<p>Арт. 131651176 Вашему вниманию предлагается просторные, очень СВЕТЛЫЕ, уютные АПАРТАМЕНТЫ в ЦАО, Таганский район в предчистовой отделке Whitebox на 8 этаже 8 этажного дома. Вы получаете помещение, которое полностью готово к финишной чистовой отделке. Дополнительно можно заказать отделку под ключ (подробности уточняйте по телефону). Помещение отлично подходит как для собственного использования, так и под сдачу в аренду. В лобби и местах общего пользования выполнена отделка в скандинавском минималистическом стиле мрамор, дерево, уютное освещение. На первом этаже спроектированы переговорная и бизнес-зона, где можно комфортно провести время за чашечкой кофе или работой. Также предусмотрен консьерж сервис и круглосуточный доступ Wi-Fi в комплексе и во дворе. На первых этажах установлены велопарковки и современные скоростные лифты. Территория комплекса "МФК 3215" благоустроенная и закрытая. Рядом с комплексом развитая инфраструктура, в шаговой доступности все необходимые магазины. Так же вб ..., 20 фото</p>		https://www.cian.ru/sale/flat/327104540
Москва, Нижегородская улица, 32С15	48.6	12800000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	263 374,49	<p>Продается помещение в ЦАО с высокими потолками. Общая площадь 48,6 кв.м., свободная планировка, потолки 4,2 метра, что позволяет оборудовать второй уровень. Есть готовый дизайн проект. Отделка предчистовая (whitebox), подведены все коммуникации, штукатурены стены, залита стяжка. Планировка позволяет воплотить различные идеи дизайнера. Два больших окна создают максимальное ощущение пространства. Помещение отлично подходит как для собственного использования, так и под сдачу в аренду. В лобби и местах общего пользования выполнена отделка в скандинавском минималистическом стиле мрамор, дерево, уютное освещение. На первом этаже спроектированы переговорная и бизнес-зона, где можно комфортно провести время за чашечкой кофе или работой. Также предусмотрен консьерж сервис и круглосуточный доступ Wi-Fi в комплексе и во дворе. На первых этажах установлены велопарковки и современные скоростные лифты. Территория комплекса "МФК 3215" благоустроенная и закрытая. Рядом с комплексом развитая инфраструктура ..., 29 фото</p>		https://www.cian.ru/sale/flat/301963472
Москва, Автомобильный проезд,	55.91/28.7	15390000 руб., Свободная продажа	275 263,82	<p>*Лофт 55,91 м² в ЖК Nice Loft ваш личный апартамент с панорамой Москвы!* *Виды, от которых захватывает дух* 14-й этаж открывает потрясающую панораму на город: огни столицы, знаковые высотки и бескрайнее небо. Ваш дом как на ладони!</p>		https://www.cian.ru/sale/flat/318301443

4к4		продажа, Возможна ипотека		<p>*Чистый холст для смелых идей* квартира без отделки дает полную свободу творчества. Создайте лофт своей мечты: индустриальный стиль, сканди-минимализм или ультрасовременный дизайн решать вам!</p> <p>*Почему ЖК Nice Loft это премиум?* *Готовый дом* не ждать стройки, сразу ремонт и заселение</p> <p>*Высокие потолки и панорамные окна* воздух, свет и ощущение простора *Элитная локация* в шаге от главных точек притяжения Москвы *Современная инфраструктура* фитнес, коворкинги, кафе и все для жизни Гибкая планировка 55,91 м² можно разделить на студию с кухней-гостиной и 2 спальнями или оставить open space для дерзкого лофта. Отличная инвестиция спрос на панорамные апартаменты в Москве только растет. Хотите квартиру с видом на столицу? Звоните ..., 8 фото</p>		
Москва, Автомобильный проезд, 4	54.7/33.1/2.1	15600000 руб., Свободная продажа, Возможна ипотека	285 191,96	<p>За объект уже внесен АВАНС ДО 15.04.2026 на продажу есть аналогичные апартаменты во втором корпусе 8 этаж 52,7м . Апартаменты ЖК Nice Loft современный многофункциональный комплекс, на границе с ЦАО, двушка 54.7 кв.м вид во двор, корпус 1, этаж 10. Удобная транспортная доступность рядом с ЖК остановка трамвая до метро Пролетарская, остановка автобуса до метро Волгоградский проспект, станция МЦК Калитники через одну остановку 7 минут в пути Курский вокзал фактически центр города Садовое кольцо. В апартаменте четыре большие панорамные окна, что позволяет реализовать разные варианты планировки от просторной евро 2 с двумя сан. узлами и кладовкой до евро 3 в объявлении представлены разные варианты планировки и фактические размеры помещения, высокие потолки 3.1 метра. Комплекс введен в эксплуатацию, активно идет передача апартаментов собственникам, возможно приобрести машиноместо на подземном паркинге, предусмотрены кладовки. Продажа по ДКП, полная стоимость в договоре. Цена значительно ниже ..., 13 фото</p>		https://www.cian.ru/sale/flat/323720614
Среднее значение, руб./м2				454 316,08		
Минимальное значение, руб./м2				263 374,49		
Максимальное значение, руб./м2				611 111,11		

Выводы: Рыночная стоимость одного квадратного метра двухкомнатных квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 263 374,49 611 111,11 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>		25 700 000	24 300 000	26 300 000
<i>Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС</i>		431 208	430 851	431 148
<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 2026 года	апрель 2026 года	апрель 2026 года	апрель 2026 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., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/3к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к4
<i>Тип дома</i>	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
<i>Этаж</i>	20	11	17	23
<i>Этажность</i>	32	30	30	29
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	60,2	59,6	56,4	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/327992727/?context=3.rCLTOunL8t8.UDzoEpq2suUdr	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/328083468/?context=3.BhPP928IP4g.3cMMaYkguEQbmB2	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/328029247/?context=3.0pruufCLEzU.yHsgZ1R82w_GxY6O0XPhus

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
		4TF2- D8QDVZeSechQAzaadL3aI u0NKdQouPvMWJ6R9vR0 WSBIX-Qiaa1I-ZjQTSd-i- vvg&mlSearchSessionGuid= dcb08ad89d02b81ba268fd4d 40350e44 тел. +79862541520	Fw5fhiAOUU86LtgArOnfcGy AH6Pj7GGM59g4ghQFYUtx zoGOg8GwqxuGuwvUM0nJx YJ8&mlSearchSessionGuid=d cb08ad89d02b81ba268fd4d40 350e44 тел. +79191052570	54A0MegGj2HzfdPXMf6TFBdI hxFsW8oy8qJoTdc19mCfIPggu oUPFlegmWcg&mlSearchSessio nGuid=dcb08ad89d02b81ba268f d4d40350e44 тел. +79230760135

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.

Корректировка на завершение сделки (торг) для жилых помещений

Оценщик использовал *Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»* *Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости 2025 г.* Автор - Барамзин Н.К Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион

применения: РФ Область применения - для жилой недвижимости Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. В табл. 1 приведены данные по размеру корректировки на торг для первичного и вторичного рынка жилой недвижимости.

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Квартиры первичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.90	1.00	0.95
Квартиры вторичного рынка жилой недвижимости (новостройки)	0.85	1.00	0.93

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 2026 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.¹

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 :

¹<http://www.tipdoma.ru>

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировка квартир** (опубликовано 11.10.2025 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, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиэлт 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)**	0,96	1,01	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	0,95	0,94

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.10.2025 года

на средних этажах				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (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	0,95	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	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

Примечание:

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

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

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

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

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

Таблица 4 Расчет корректировки для объектов со 14 этажа

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	выше 14	11	17	23
Коэффициент	0,97	0,98	0,97	0,97
Корректировка		-1,02%	0%	0%

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 коррективка 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

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

Таблица 5 Расчет коррективки 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	59,6	56,4	61
Коэффициент	1	1	1	1
Коррективка		0%	0%	0%

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

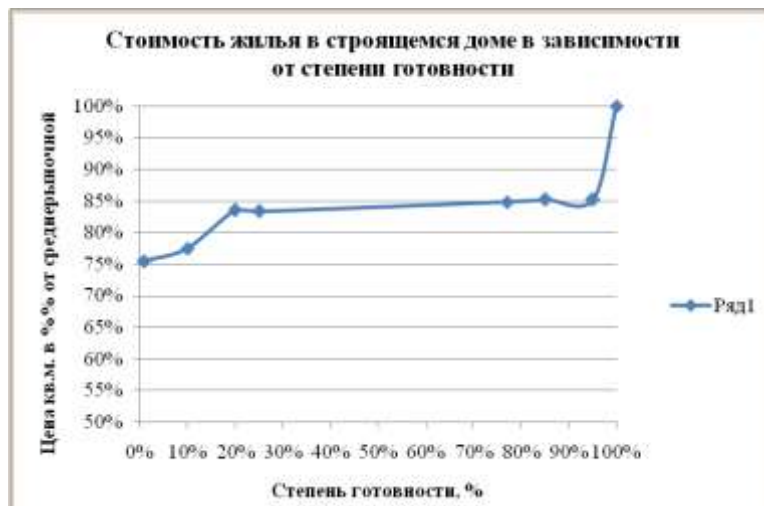
Риски покупки жилья на этапе строительства существенно выше рисков покупки жилья в доме, законченном строительстве, что отражается на ценовой политике застройщиков.

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

Результаты представлены в нижеследующей таблице и на диаграмме:

Таблица 6

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.

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

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 7

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
Цена предложения, руб., без НДС		25 700 000	24 300 000	26 300 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		431 208	430 851	431 148
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.		431 208	430 851	431 148
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		431 208	430 851	431 148
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		431 208	430 851	431 148
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		431 208	430 851	431 148
Рыночные условия (торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 023,44	400 691,43	400 967,64
Рыночные условия (время продажи)	октябрь 2025 года	октябрь 2025 года	октябрь 2025 года	октябрь 2025 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 023,44	400 691,43	400 967,64
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., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к3
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 023,44	400 691,43	400 967,64
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 023,44	400 691,43	400 967,64
Этаж расположения	20	11	17	23
Корректировка на этаж расположения		-1,02%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		396 933,00	400 691,43	400 967,64

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	61	65,7
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		396 933,00	400 691,43	400 967,64
<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.		396 933,00	400 691,43	400 967,64
<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.		396 933,00	400 691,43	400 967,64
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		396 933,00	400 691,43	400 967,64
<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.		396 933,00	400 691,43	400 967,64
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		400 050,23		

Расчет справедливой стоимости права объектов недвижимости.

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости- квартир в количестве 1 шт., (2-х комнатные), площадью 60,2 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 8

№ 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	4	20	2	2002Б	60,2	77:04:0001018:18557	400 050,23	24 083 023,85	24 080 000
Итого								24 083 023,85	24 080 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 9.

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	24 080 000
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 иерархий². 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 10

	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 11:

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 11

№ 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 12

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:

24 080 000

(Двадцать четыре миллиона восемьдесят тысяч) рублей, без учета НДС

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» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 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 предположениях 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.

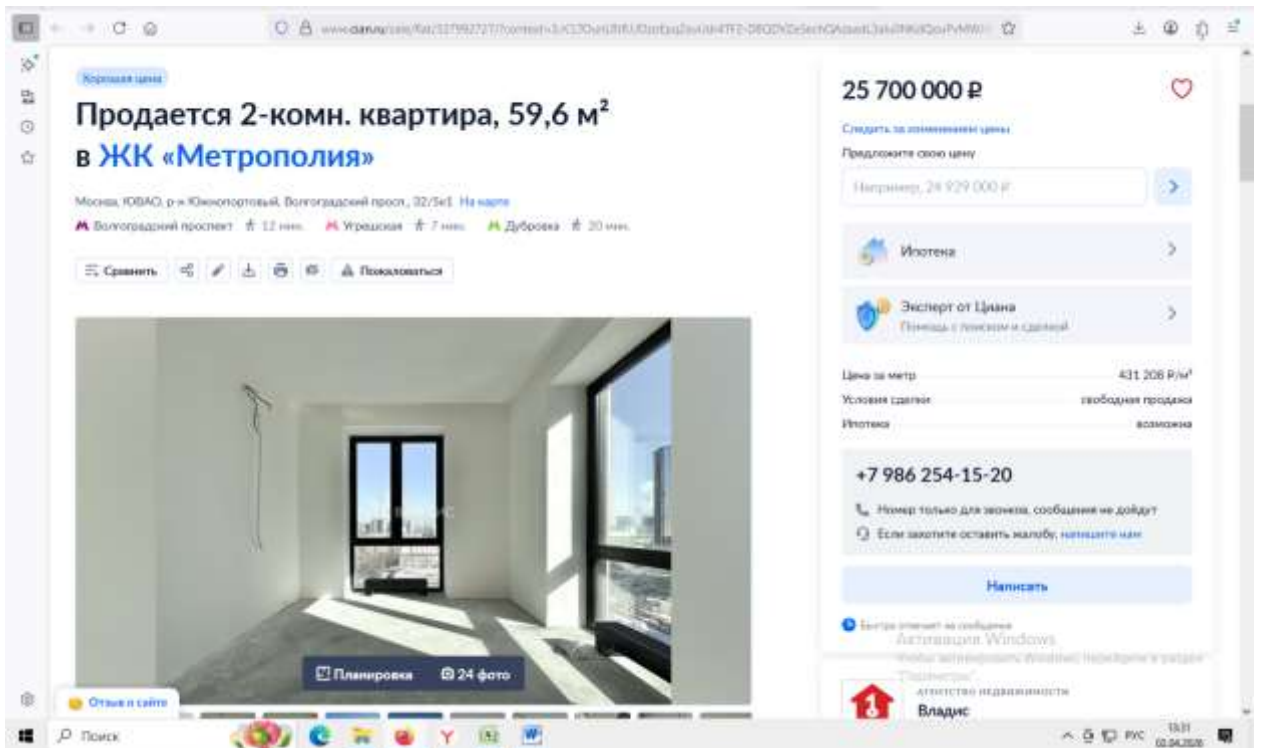
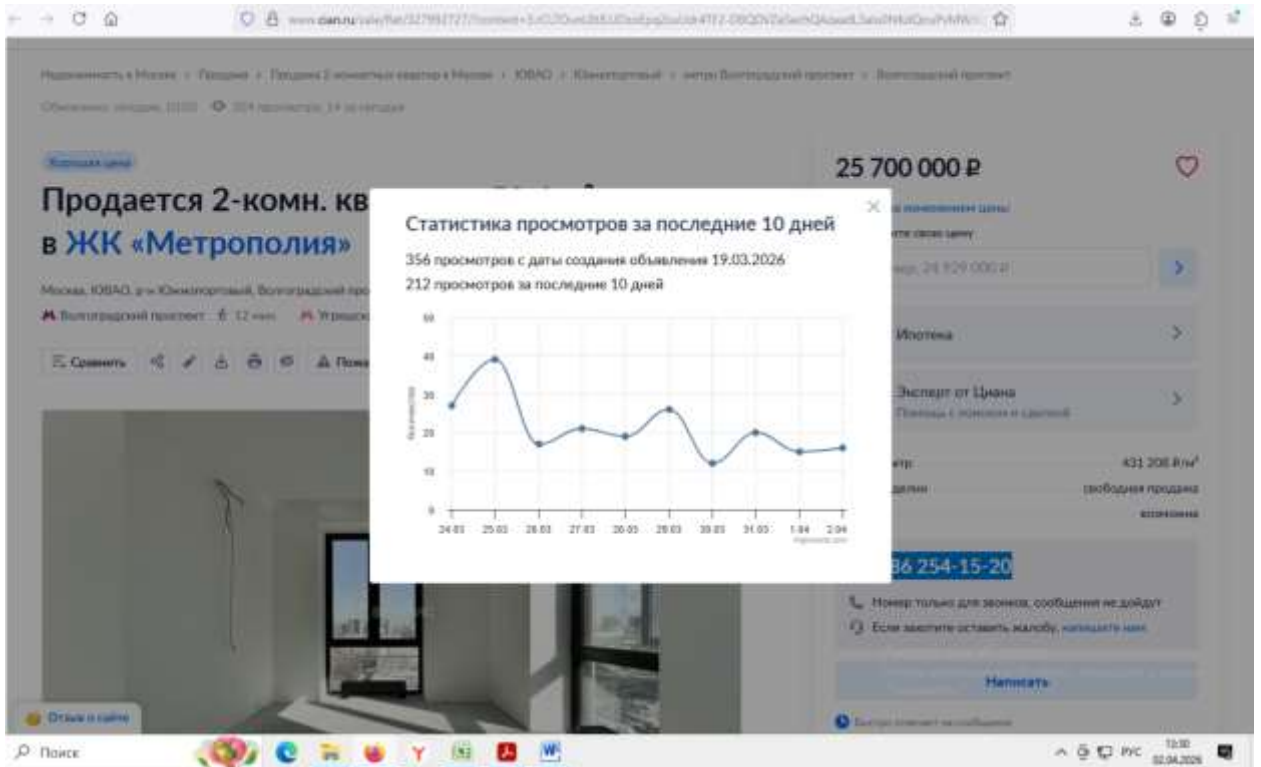
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

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



Планировка 24 фото



Общая площадь

59,6 м²

Жилая площадь

27,3 м²

Площадь кухни

18,8 м²

Этаж

11 из 30

Постройка

2023

Ид объекта: 2085173.

Вашему вниманию предлагается двухкомнатная видовая квартира в ЖК бизнес класса "Метрополис" в кирпично-монолитном доме.

Корпус Вена.
 Квартира в отделке White box, это значит, что вся самая трудозатратная часть ремонта закончена, остается только воплотить в жизнь все свои дизайнерские желания и получить квартиру мечты!
Идеальная планировка:
 2 изолированные спальни (15,7 и 11,6 кв.м).
 Просторная кухня-гостиная (18,8 кв.м).
 2 санузла.

Одним из главных преимуществ квартиры является шикарный вид через панорамные окна на город, никакого шума от ТТЮ.

Современная архитектура по индивидуальному проекту, разработанному известным бюро SPEECH в стиле яркого экспрессионизма. Дизайнерские лобби от бюро Blank Architects.
 ЖК обнесен шумозащитным экраном. Вход внутрь двора по смарт-картам.
 Закрытый "двор без машин" за шлагбаумом, детская и спортивная площадки, подземный паркинг.
 в 15 минутах от центра.

25 700 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 929 000 Р

[Ипотека](#) ➔

[Эксперт от Циана](#)
Помощь с оценкой и сделкой ➔

Цена за метр 431 206 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 986 254-15-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📧 Чтобы отправить Windows, приложения в директ

Владис

Поиск

Фотографии (29) [Описание](#) [Расположение](#) [Последние объявления](#)

Современная архитектура по индивидуальному проекту, разработанному известным бюро SPEECH в стиле яркого экспрессионизма. Дизайнерские лобби от бюро Blank Architects.
 ЖК обнесен шумозащитным экраном. Вход внутрь двора по смарт-картам.
 Закрытый "двор без машин" за шлагбаумом, детская и спортивная площадки, подземный паркинг.
 ЖК расположен в 15 минутах от центра.

Отличная транспортная доступность!
 В ближайшей доступности станция МЦК Угreshская* 4 минуты пешком, две станции метро
 Валюградский проспект* 15 минут, "Дубровка" 15 минут.

Один взрослый собственник, свободная продажа, без обременений, полная стоимость в договоре!
 Стремительный выход на сделку.
 Ипотека приветствуется!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться за мной](#)

[Жану посмотреть](#)

[Еще продать?](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)



25 700 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 929 000 Р

[Ипотека](#) ➔

[Эксперт от Циана](#)
Помощь с оценкой и сделкой ➔

Цена за метр 431 206 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 986 254-15-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📧 Чтобы отправить Windows, приложения в директ

Владис

О квартире

[Открыть сайт](#)

[Подписаться на дом](#)

О доме

[Подписаться на дом](#)

2-комн. квартира, 59,6 м²

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2022
Общая площадь	59,6 м²	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	27,3 м²	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	18,8 м²	Подъезды	11
Высота потолков	3 м	Парковка	Подземная
Санузлы	1 совмещенный, 1 раздельный	Отопление	Центральное
Вид из окон	На улицу	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта		

25 700 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 24 929 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана

Цена за метр: 431 206 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 986 254-15-20

Актуальная информация

Аналог 2

Продается 2-комн. кв в ЖК «Метрополия»

24 300 000 Р

Жилая цена

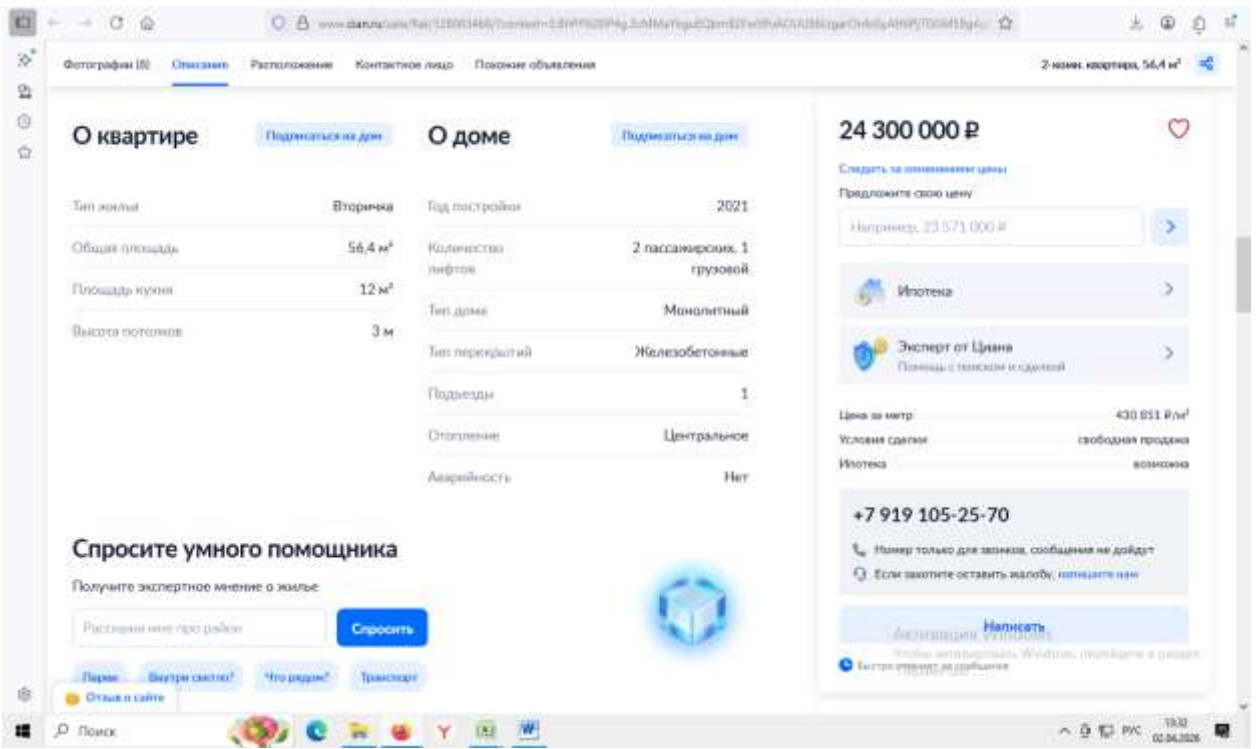
Попросите эксперта от Циана

Статистика просмотров за последние 10 дней

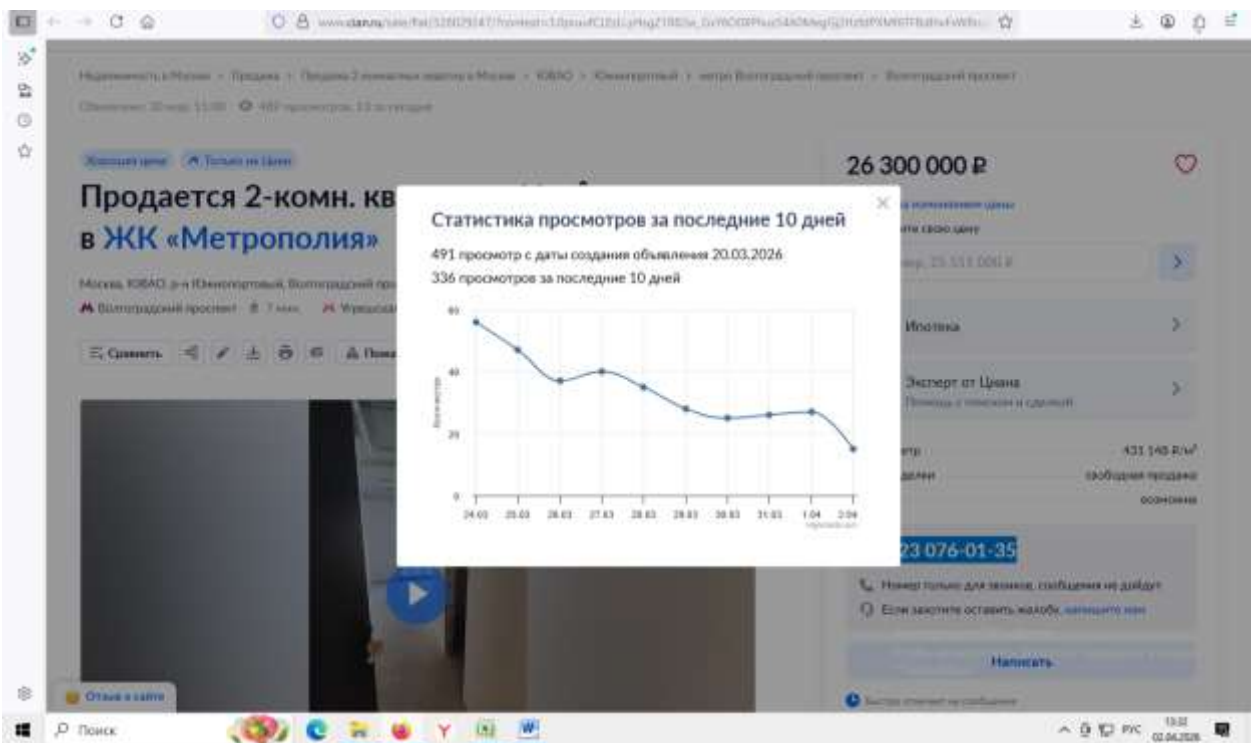
147 просмотров с даты создания объявления 23.03.2026

132 просмотра за последние 10 дней

19 105-25-70



Аналог 3



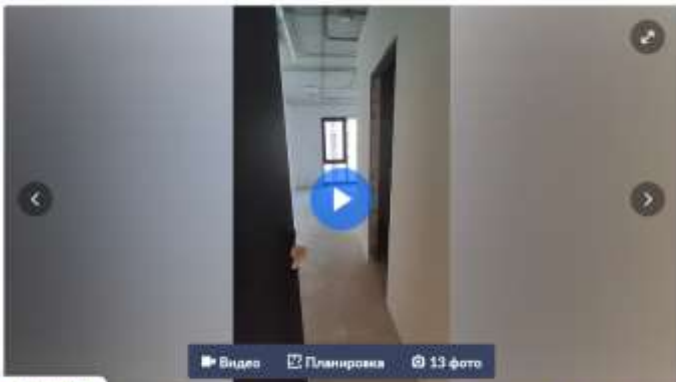
Хорошая цена Звонки на Цене

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

Москва ЮВАО, р-н Южнопортовый Волгоградский просп., 32/5ей На карте

Волгоградский проспект ↑ 7 мин. Урещская ↑ 8 мин. Дубровка ↑ 17 мин.

Сравнить Видео Планировка Фото 13 фото



Открыть сайт

26 300 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену

Например, 25 511 000 Р

Ипотека
Эксперт от Цене
Помощь с выбором ипотеки

Цена за метр 431 148 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 923 076-01-35
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если звоните оставить заявку, напишите нам

Написать

Безопасность на сайте
Активация Windows
Помощь с выбором ипотеки

Агентство недвижимости Барново

Общая площадь 61 м² Жилая площадь 25 м² Площадь кухни 23 м²

Этаж 23 из 29 Подписание 2025

Красная еврогребина 61 кв.м. со светлым приятным видом во двор, на северную и восточную стороны. Огромные панорамные окна, 2 санузла, 2 изолированные спальни, 23-метровая кухня-гостиная, высокий 23 этаж.
Корпус Великий Новгород, сдан, ключи получены, жители делают ремонт/жиут.
Полная стоимость в договоре купли-продажи.
Возможна продажа в ИПОТЕКУ.
часть денег в рассрочку (если у вас например скоро заканчивается вклад или вы что-то продаете).
Без обременений и прочих "финансов", чистая готовая к продаже квартира.
НЕ апартаменты.
оперативный показ, звоните!


Скрыть

Напишите автору

Скачать логичней Хочу посмотреть Как продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



26 300 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену

Например, 25 511 000 Р

Ипотека
Эксперт от Цене
Помощь с выбором ипотеки

Цена за метр 431 148 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 923 076-01-35
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если звоните оставить заявку, напишите нам

Написать

Безопасность на сайте
Активация Windows
Помощь с выбором ипотеки

Агентство недвижимости Барново

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







ПОЛИС № 684/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 684/2025/СП134/765 от 13.03.2025г. (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 2025 г. по «20» апреля 2026 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 (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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.</p> <p>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.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
 Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

М.П. (Цой М.В.)
 «13» марта 2025г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)



**ПОЛИС № 926/2025/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 № 926/2025/СП134/765 от 16 сентября 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	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 2025 г. по «01» октября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <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.</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.
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»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.П.
«16» сентября 2025г.

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.

40-02/0001/00000001/01-01/00000001

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 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		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 1 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдан: 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-001/2024-241665856			
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 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 № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-241665856		Всего листов выписки: 5
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:	
	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

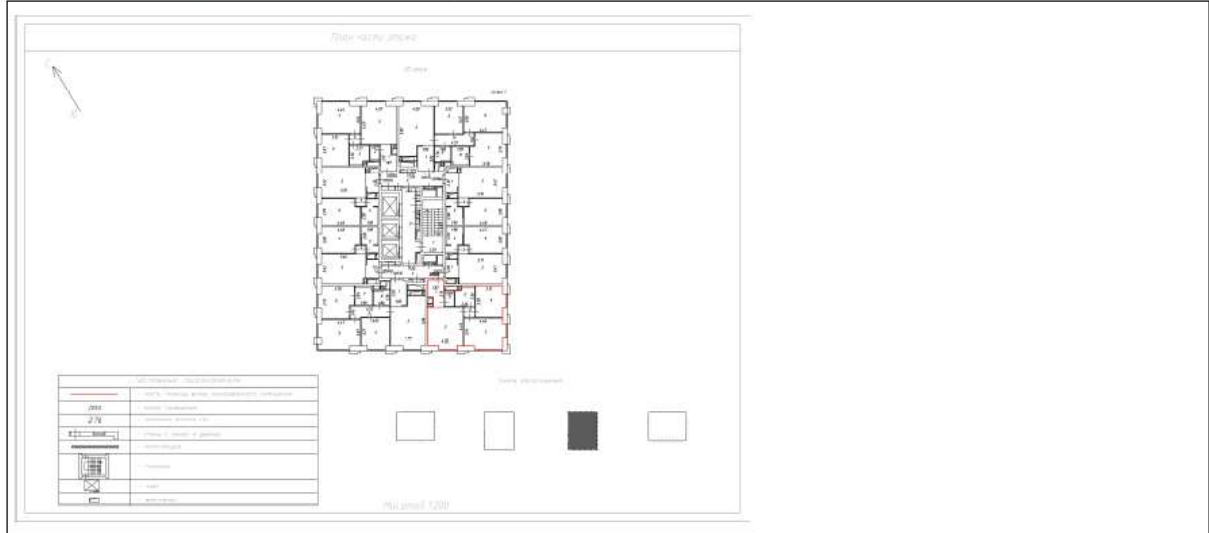
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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-001/2024-241665856		Номер этажа (этажей): 20	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18557			



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF56 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	_____ _____	