VORPOSTEN

SOLUTIONS

Отчет об оценке

№ 25/02-П/К/022 от 17 июня 2025г.

Заказчик

ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Д. У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"

2025

г. Москва

Генеральному директору
ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.
ЗПИФ Недвижимости «Панорама»
Лебедевой Е. В.

Уважаемая Елена Васильевна!

В соответствии с Договором № 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/022 от 16.06.2025г., специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: 119034,г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:1349.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.06.2025 г., составляет:

340 465 000 (Триста сорок миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) руб.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор П.В. Дергачёв

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Задание на оценку 4
1.2. Применяемые стандарты оценки 6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике 6
1.4. Основные факты и выводы 7
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 15
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 16
4.3. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы 18
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 21
РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 22
6.1. Основные этапы процесса оценки 22
6.2. Основные понятия и терминология 22
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости 24
6.3.1. Обзор подходов 24
6.4. Выбор подходов и методов расчета 27
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 29
7.1. Методология оценки 29
7.2. Выбор объектов-аналогов 29
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 35
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 36
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 37
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 38
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ 39
12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета 39
12.2. Документы оценщика 44
12.3. Копии материалов по объектам-аналогам 52

Раздел 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	1. Квартира, назначение: жилое, общей площадью 197 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:1349 (далее по тексту - Квартира).
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Обладатель оцениваемых прав (представитель обладателя прав):	Общество с ограниченной ответственностью «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Панорама», ОГРН 1057746368096, ИНН 7708554841, 127051, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, пер. 1-й Колобовский, д. 13, стр. 1, помещ. 1А/4/3
Цели проведения оценки	Определение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	1) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива посредством его использования в сочетании с другими активами в качестве одной группы (как они установлены или иным образом сконфигурированы для целей использования) или в сочетании с другими активами и обязательствами. 2) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива как самостоятельного актива. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании как самостоятельного актива, то справедливая стоимость актива - цена, которая была бы получена в рамках текущей сделки по продаже данного актива участникам рынка, которые бы использовали данный актив в качестве самостоятельного актива.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет сведений
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки: • - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. • Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (ред. от 14.04.2022); • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016). а также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.
Дата оценки	17.06.2025
Период (срок) проведения работ по оценке	2 (два) рабочих дня.

Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН на объекты. Документация технического учета
Специальные допущения	В процессе подготовки отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений: ❑ Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. ❑ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; ❑ Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник. ❑ От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком. ❑ Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. ❑ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. ❑ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. ❑ Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности. ❑ При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки. ❑ Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. ❑ от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. ❑ Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. ❑ прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; ❑ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества при оценке Объекта оценки, не требуется.

	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Иные существенные допущения	Не известны на момент оценки
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра (отсутствует доступ)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
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. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:	Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки: - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.). А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

ФИО	Акмулина Инна Константиновна (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Акмулина Инна Константиновна 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.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №947555, выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №043059-3 от 09.08.2024 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №043037-1 от 09.08.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис №922/2774972232 от 07 марта 2025г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 06.04.2025 г. по 05.04.2026 г.
Местонахождение оценщика	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона	8-495-181-55-88
Почтовый адрес	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Адрес электронной почты оценщика	i.akmulina@vorposten.ru

Табл. 1-1. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост Солюшнс"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012
Местонахождение	107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ПАО САК "Энергогарант" № 240005-035-000108 от 22.08.2024 г., срок страхования с 10.10.2024 г. по 09.10.2025г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 197 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:1349
Местоположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент".
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Дата осмотра объекта оценки:	Без осмотра (отсутствует доступ)
Дата оценки:	17.06.2025г.
Дата составления отчета:	17.06.2025г.
Основание для оказания услуг:	№ 14/02/25 от 15.05.2014г. и заданием на оценку № П/К/022 от 16.06.2025 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	340 465 000руб.
Справедливая стоимость объекта оценки	340 465 000 (Триста сорок миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) руб.

С уважением,

Генеральный директор П.В. Дергачев

Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли – продажи жилых помещений.
- В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества, оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Оценщик не измерял физические параметры Объекта оценки, а руководствовался сведениями, содержащимися в документах, предоставленных Заказчиком. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. В связи с этим на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов и устранению вызванных этим последствий.
- Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете рыночной стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
- При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами приведены в тексте Отчета.

Раздел 3. Характеристика объекта оценки

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с п. ФСО IV "...в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения... описание Объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки"

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2022г. №КУВИ-999/2022-760805

Объектом оценки является Квартира, назначение: жилое, общей площадью 197 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001053:1349

Табл. 3-1. Описание прилегающей территории

Показатель	Значение
Административный округ	Центральный
Район	Хамовники
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 400 м до Садового кольца; Около 1,7 км. до ул. Новый Арбат
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта
Расстояние от метро	9 мин. пешком от станции метро "Парк Культуры"
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	- в пределах 120 м находится река Москва; - в пределах 350 м находится парк искусств Музеон; - в пределах 500 м находится ЦПКиО им. Горького - в пределах 850 м находится Храм Христа Спасителя
Экологическая обстановка	Напряженная[1]
Среднее рыночное время экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

Табл. 3-2. Описание дома

Показатель	Значение
Год постройки дома	2006[2]
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	12% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	6
Материал стен	Кирпичный[5]
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Нет данных
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративными панелями (стекло) / Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	Лифт, домофон, мусоропровод, круглосуточно охраняемая территория
Справка о состоянии перекрытий	Не предоставлена заказчиком

[1] http://www.cottage.ru/ecology/

[2] *www.nesprosta.ru*

Наличие о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию и капитальный ремонт

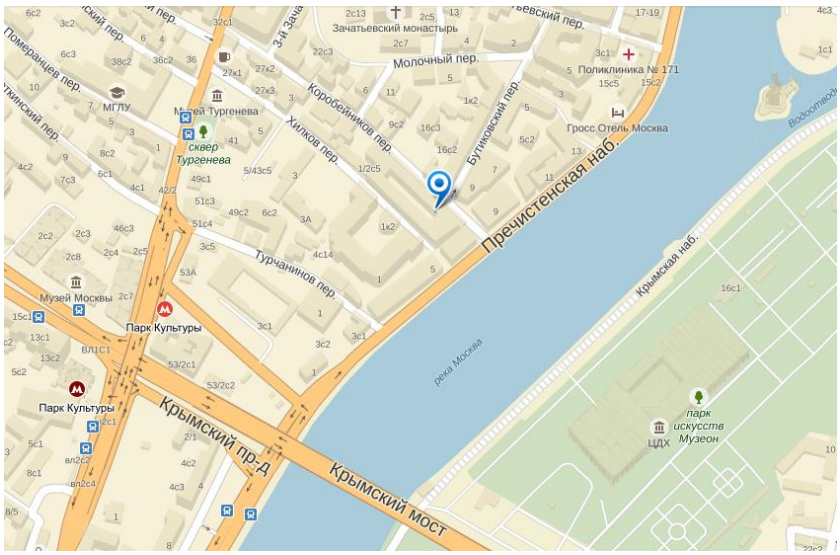
Источник: данные Заказчика

Табл. 3-3.Описание квартиры

Показатель	Значение
Этаж расположения квартиры	5
Тип планировки	Фиксированная
Площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	197,0
Жилая площадь, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Площадь кухни, кв. м	Данные не предоставлены заказчиком
Наличие балкона/лоджии	Нет[3]
Вспомогательные и подсобные помещения	Данные не предоставлены заказчиком
Кол-во и тип санузла	Данные не предоставлены заказчиком
Вид из окна	Во двор и на улицу[6]
Высота потолков, м	~3,00
Состояние квартиры	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт[6]; Окна – пластиковые стеклопакеты[6]; Входная дверь – металлическая[6]; Кондиционирование – есть[6]
Наличие следов протечек на потолке	Нет[6]
Необходимые ремонтные работы	Не требуются[6]
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению, газоснабжения	Подключен[6]
Кухонная плита	Установлена/Электрическая[6]
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное[6]
Система отопления	Центральная[6]
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна[6]
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено[6]
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира[6]

Источник: данные Заказчика

Рис. 3-1. Расположение объекта оценки на карте

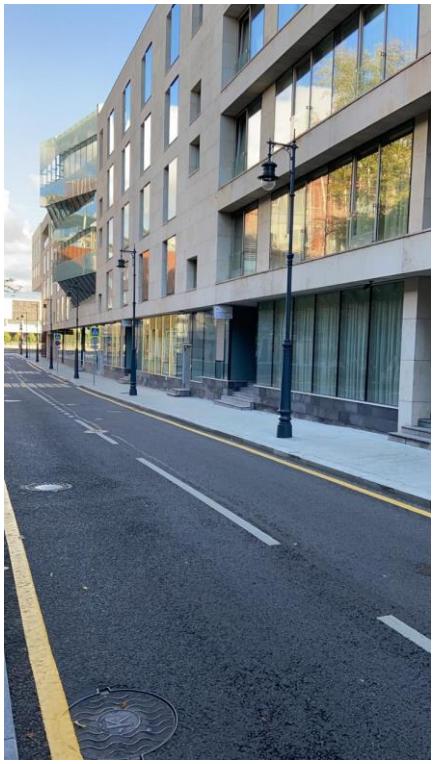


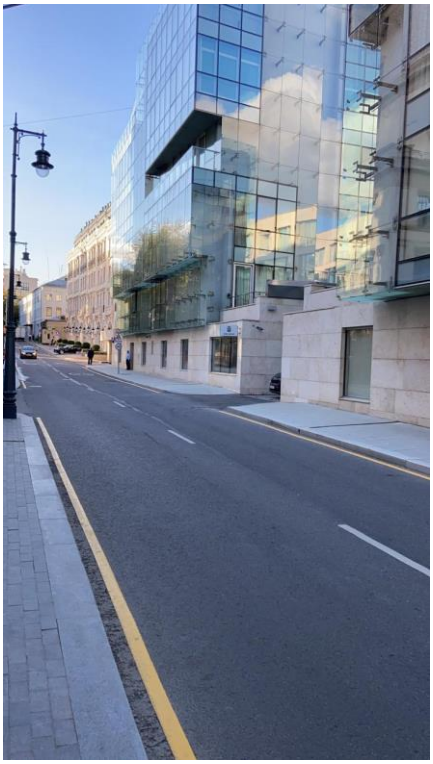
Источник: www.maps.yandex.ru

[3] *См. Раздел 2 настоящего отчёта*

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[4]

Фасад дома

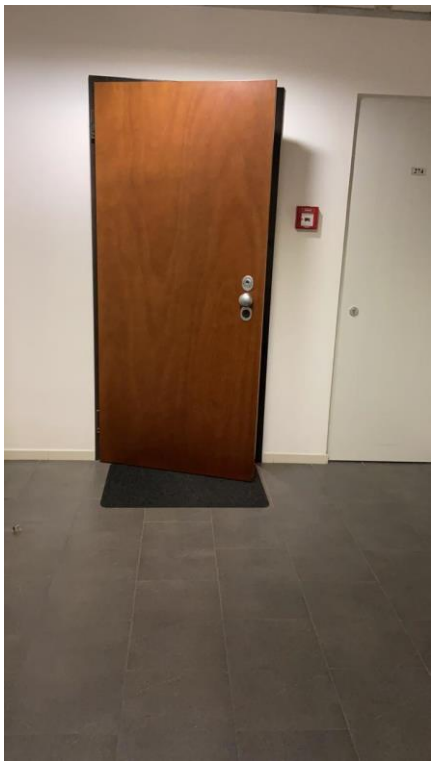




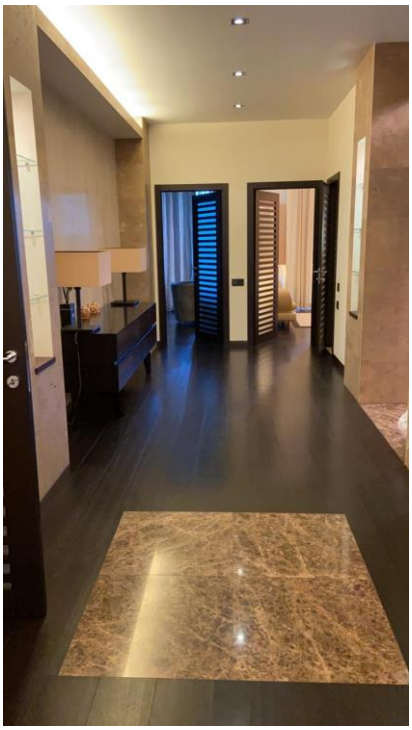
Входная дверь в подъезд

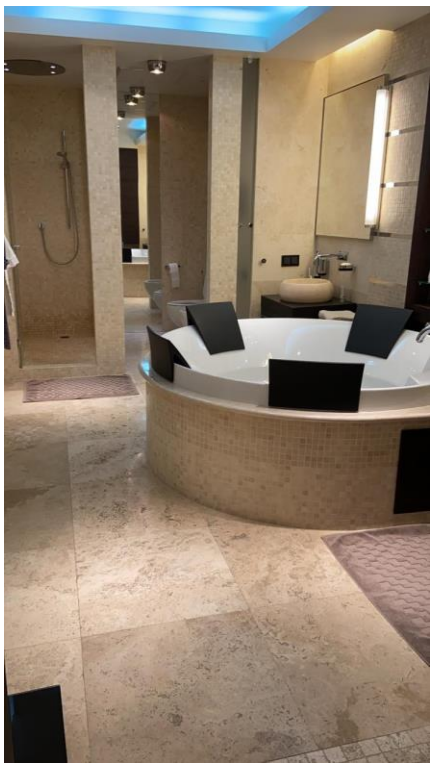
[4] Предоставлены заказчиком

Входная дверь в квартиру



Квартира





Раздел 4. Анализ рынка объекта оценки

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки[5]

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учета, законодательные акты и административные решения).

Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности и перспективы всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объема сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдаленной перспективы основных показателей рынка.

Рынок недвижимости России в первом полугодии 2025 года демонстрирует сложную динамику, находясь под влиянием макроэкономических факторов и структурных изменений.

Рис. 4-1 Тренды 2025

[5] https://incrussia.ru/news/analiz-rynka-nedvizhimosti-rossii-v-pervom-polugodii-2025-goda-trendy-vyzovy-i-prognozy/

Макроэкономическая ситуация характеризуется замедлением темпов роста ВВП до 1,4% в первом квартале 2025 года после 4,5% в четвертом квартале 2024 года. При этом Банк России сохраняет прогноз годового роста в диапазоне 1-2%.

Инфляционные процессы показывают признаки замедления — годовой показатель в апреле составил 10,2% против 10,3% в марте, с ожиданием дальнейшего снижения до 7,0-8,0% к концу года. Значительное укрепление рубля, потерявшего 21% стоимости по отношению к доллару с начала года до уровня около 80 руб./$, связано с жесткой денежно-кредитной политикой и снижением спроса на валюту.

Ключевая ставка на уровне 20%, однако аналитики ожидают ее снижения до 19-17% во втором полугодии на фоне замедляющейся инфляции.

Инвестиционная активность в недвижимости демонстрирует противоречивые тенденции. Общий объем инвестиций в 2025 году может достичь 1 трлн рублей, при этом происходит заметная трансформация структуры вложений. Если в 2021 году на коммерческую недвижимость приходилось 56% инвестиций, то к 2025 году эта доля сократилась до 27%.

Параллельно наблюдается рост интереса к жилому сегменту — с 22% в 2019 году до 31% в 2024 году. Среди коммерческих объектов наибольшую привлекательность для инвесторов сохраняет ритейл благодаря устойчивой доходности и перспективам крупных сделок. Офисный сегмент демонстрирует стабильность, тогда как вложения в складскую недвижимость сокращаются из-за существенного роста арендных ставок и удорожания строительства.

Рынок жилой недвижимости переживает период турбулентности. Первый квартал 2025 года отметился всплеском спроса с ростом на 14,6% в годовом исчислении, однако уже в апреле последовало резкое падение объемов продаж на 39,8%. Такая волатильность обусловлена сохраняющейся высокой ключевой ставкой, ограничивающей доступность ипотечного кредитования.

Особенно ярко выделяется динамика премиального и делюкс-сегментов, где цены выросли на 24,5%, а объемы продаж — на 53,3% в годовом сопоставлении. Основными драйверами роста стали редевелопмент исторических зданий и расширение географического распределения проектов за пределы традиционных престижных локаций.

Девелоперы сталкиваются с серьезными вызовами, включая удлинение сроков вывода проектов на рынок, рост маркетинговых затрат при ограниченной эффективности традиционных инструментов продвижения. В поисках ликвидности компании прибегают к различным стратегиям — от распродажи земельных активов до создания эскроу-фондов для нереализованных остатков.

Перспективы рынка недвижимости во втором полугодии 2025 года будут определяться взаимодействием нескольких ключевых факторов. Ожидаемое снижение ключевой ставки может оживить ипотечное кредитование и инвестиционную активность.

При этом адаптация участников рынка к новым условиям потребует пересмотра стратегий развития, особенно в условиях растущей дифференциации между сегментами и регионами. Сохраняющаяся неопределенность глобальной экономической ситуации добавляет дополнительный элемент риска в прогнозы развития отрасли на ближайшую перспективу.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости:

Согласно Гражданскому Кодексу РФ, все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – жилые помещения, представляющие собой квартиры (вторичное жилье).

Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье — это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье – это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- застройка сталинских времен;
- улучшенное жилье – это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье – это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана).

Наиболее универсальным и является деление жилой недвижимости на категории "эконом", "бизнес" и "люкс", или "элит".

К зданиям класса "эконом" относятся:

- панельные дома современных серий, построенные после 1990 г.;
- качественные кирпичные дома советского времени;
- монолитные дома;
- монолитно-панельные дома;
- некоторые монолитно-кирпичные дома.

К зданиям класса "бизнес" относятся:

- лучшие кирпичные дома советского времени;
- качественные кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- качественные монолитно-кирпичные дома;

К зданиям класса "люкс" относятся:

- лучшие кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- лучшие монолитно-кирпичные дома, построенные после 1990 г.
- При классификации принимаются во внимание также следующие факторы:
- Качество проекта (количество квартир, архитектурное решение здания, высота потолков, удобство планировок и т.д.);
- Качество используемых строительных и отделочных материалов;

- Наличие и качество инфраструктуры (социальные, бытовые, развлекательные объекты, обеспечение безопасности, служба эксплуатации здания, подземные и гостевые паркинги);
- Инженерное обеспечение здания (системы водоснабжения, отопления, телекоммуникаций, пожарной безопасности, лифты).

Также имеется следующая классификация объектов жилой недвижимости от компании Penny Lane Realty:

Люкс и класс "А"

Основные отличия: местоположение в наиболее престижных местах города, равноценное окружение; надежный застройщик; каркас здания - монолит, стены – кирпич; дорогие отделочные материалы; количество квартир до 30; высота потолков от 3,2 м; огороженная территория; профессиональная охрана; лифты ведущих производителей, высококачественные инженерные системы, внутренняя инфраструктура – фитнес центр, бассейн, кафе; профессиональный менеджмент здания.

Класс "Б"

Основные отличия: местоположение - прилегающее к основным престижным местам в городе, новое строительство или реконструкция, стены могут быть монолитными; количество квартир до 80; высота потолков от 3,0 м; внутренний двор может отсутствовать; лифты европейских производителей; круглосуточная охрана; качественная инженерия; присутствует внутренняя инфраструктура; обычные коммуникации.

Класс "С"

Основные отличия: местоположение в традиционно престижных спальных районах, строительство по индивидуальному проекту; единый жилой комплекс с современным архитектурным обликом; количество квартир от 100; развитая социальная инфраструктура в районе – бассейны, фитнес центры, салоны красоты, детские площадки, паркинги; для строительства и отделки используются более дешевые материалы.

Вывод: согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка элитного жилья.

4.3. Обзор рынка премиум недвижимости города Москвы[6]

На протяжении первых месяцев 2025 г. вторичный рынок элитной жилой недвижимости характеризовался высокой покупательской активностью, что привело к вымыванию части доступных квартир и апартаментов (-2% за квартал). При этом за счет наращивания объема предложения еще в III кв. 2024 г. количество экспонируемых лотов оказалось на 2% выше значения, фиксируемого в сегменте год назад. Структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений, и средняя площадь на конец марта 2025 г. составила 218 м2 (+1% за три месяца). Примечательно, что данное значение почти в 1,6 раза превышает среднюю площадь предложения в сегменте новостроек (137 м2). Основная особенность вторички – существенная доля крупных лотов от 300 м2 (19% против 4% на первичке). В свою очередь, средний бюджет предложения на вторичном рынке на конец марта 2025 г. составил 326 млн руб. (-2% за квартал).

По итогам I кв. 2025 г. на вторичном рынке наблюдалось незначительное снижение средневзвешенной цены предложения до значения 1 496 тыс. руб./м2 (-3% за три месяца). Данная корректировка была обусловлена укреплением рубля по отношению к иностранной валюте за рассматриваемый период. В отличие от первичного рынка, где преобладает рублевое ценообразование, в структуре предложения вторичного рынка в иностранной валюте по-прежнему представлена существенная доля объектов (21% всех лотов). Тем не менее показатель средневзвешенной цены 1 м2 на вторичном рынке на конец марта 2025 г. оказался выше значений более ранних периодов – так, например, в годовом выражении фиксировался прирост в размере 8%.

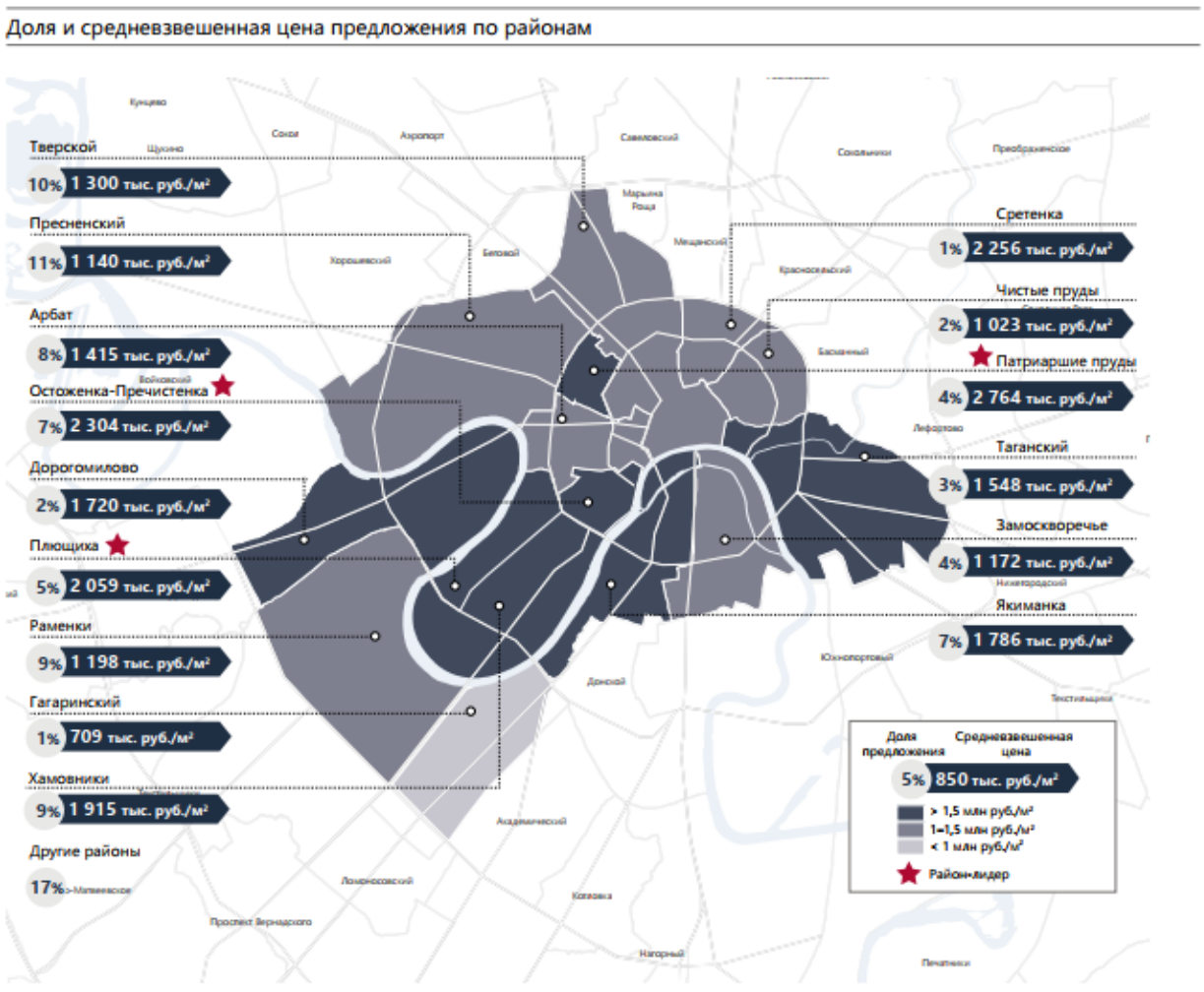
[6] https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025

По итогам I полугодия 2024 года на рынке недвижимости премиум-класса в границах Старой Москвы в 60 проектах реализовывалось 5,8 тыс. квартир и апартаментов (+13,2% за квартал, +19,9% за полугодие, +7,3% за год), где 5,3 тыс. — квартиры (+13,3% за квартал, +25,3% за полугодие, +20% за год) и 0,55 тыс. — апартаменты (+12,6% за квартал, −15,5% за полугодие, −46,9% за год).

Рис. 4-2. Динамика средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке

Источник: NF GROUP Research, 2025

Рис. 4-3. Структура предложения по округам



Источник: NF GROUP Research, 2025

В I кв. 2025 г. у покупателей отмечался высокий интерес на приобретение вторичной элитной недвижимости: фиксировался рост совокупного количества запросов как относительно I кв. 2024 г. (+13% за год), так и относительно аналогичного периода рекордного 2023 г. (+2% в динамике). Частично сказалось снижение ставок по депозитам и возвращение части покупателей к

вложениям в недвижимость как одному из основных способов сохранения капитала. Интерес к вторичному сегменту в том числе обусловлен невысокой долей готовых объектов в новостройках – для многих покупателей по-прежнему важным аспектом является возможность жить «здесь и сейчас». В данном случае вторичка выступает более надежным вариантом. При этом ограниченное количество качественных лотов в классических элитных локациях в условиях общего роста цен побуждает многих покупателей проявлять гибкость при поиске идеально подходящего варианта: одной из таких опций является готовность к увеличению запрашиваемого бюджета. Так, за последний год средний запрашиваемый бюджет вырос почти на четверть и составил 182 млн руб. Средняя запрашиваемая площадь, в свою очередь, сохранилась практически на прежнем уровне и составила 158 м2 (-1% за год).

Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома, предназначенное для проживания. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилого помещения для проживания.

Раздел 6. Методика оценки

6.1. Основные этапы процесса оценки

Табл. 6-1. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Табл. 6-2. Анализ информации

1. Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
2. Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
3. Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
4. Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
5. Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6.2. Основные понятия и терминология

Рыночная стоимость[7] – наиболее вероятная цена, по которой 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

[7] ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.14 ФСО-I).

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО-I).

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п.24 ФСО-V).

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО-V).

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п.11 ФСО-V).

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.11 ФСО-I).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО-II).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объекты-аналоги — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость.

www.vorposten.ru +7 (495) 181-55-88 info@vorposten.ru

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств. Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:
- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), 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".

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной справедливой стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

6.3.1. Обзор подходов

Ст.1. ФСО – V "Подходы и методы оценки" определяет три подхода, из которых:

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.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий покупатель не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с сопоставимой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа и устареваний) в совокупности с справедливой стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = СЗ + Зв/з \times (1 - Ифиз) \times (1 - Уфун) \times (1 - Уэ), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость;
СЗ – стоимость прав на земельный участок;
Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение объекта недвижимости без учета износа;
Ифиз – физический износ;
Уфун – функциональное устаревание;
Уэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.4. Выбор подходов и методов расчета

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

В соответствии со ст. 27 ФСО-7:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект (квартиру) из рыночной стоимости всего многоквартирного дома в целом, может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22а ФСО-7 " сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений".

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

В соответствии со ст. 23а ФСО-7 "доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов".

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

По данным аналитиков ведущих риэлтерских компаний, основными мотивами покупки жилой недвижимости являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается достаточно редко. Существующий рынок аренды жилой недвижимости формируется во многом за счет "вынужденной" аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.).

Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве жилой недвижимости для последующей ее сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности жилой недвижимости. Согласно консультации со специалистами АН "Миэль-Недвижимость"[8] доходность от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет 4,0-6,0% годовых, что существенно ниже нормы доходности по вложениям в долгосрочные облигации РФ (долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ составляет 10,29% годовых).[9]

Объясняется это, по мнению оценщиков, тем, что принципиальным отличием жилой недвижимости от коммерческой является тот факт, что потенциальные арендаторы жилой недвижимости рассматривают, как правило, возможность аренды с целью собственного проживания, а не с целью получения дохода от коммерческой деятельности (как в случае с коммерческой недвижимостью). Отсюда следует, что:

- средняя арендная плата за объект жилой недвижимости ни коем случае не должна превышать личный средний доход потенциального арендатора;
- сдача в аренду по величине личного дохода потенциального арендатора сравнима с заработной платой, т.е. не может являться способом накопления капитала, получения прибыли и т.п.;
- незначительные доходы от сдачи в аренду, сравнимые для арендодателей с доходами по зарплате позволяют отнести данный вид дохода к потребительским видам доходов и расходов физических лиц, тогда как справедливая стоимость прав собственности позволяет должна формироваться с учетом всех возможных факторов ценообразования.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

---

[8] *Источник информации: http://www.miel.ru/lenta/detail/490/; http://www.rentagent.ru/news/4402/; http://www.zya.ru/article/article_2536.asp.*

[9] *Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr.*

Раздел 7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

7.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

7.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является жилое помещение (квартира). Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка жилой недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений жилой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем квартиры является ее общая площадь, в

качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м^2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Размер скидки определен в размере 0,95 (-5%) – «крупнейший город».

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение квартиры в зависимости от размера населенного пункта, в котором она расположена:			
– Крупнейший город	0,92	0,98	0,95
– Крупный или средний город	0,91	0,97	0,94
– Малый город или крупный поселок	0,90	0,96	0,93
– Малое поселение	0,86	0,94	0,90

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/torg.html

Поправка на удаленность от станции метро

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00), оценщиком было выявлено, что разница около 10 минут между объектами сравнения влияет на стоимость в среднем на 3%. Проведя анализ указанного значения, можно сделать вывод, что поправка на удаленность квартиры от метро вносится только в случае, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более двух минут (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщика, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени, требуемого, для того чтобы добраться до объекта-аналога над временем, требуемым, для того чтобы добраться до объекта оценки.

Поправка на этаж

Стоимость объектов жилой недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуация данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуация типов недвижимости может практические не оказывать существенного влияния на их стоимость

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор этажа расположения квартиры

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор этажа расположения квартиры, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Квартира расположена на следующем этаже многоэтажного жилого дома:			
– Среднем (промежуточном)	-	-	1,0
– Последнем (верхнем)	0,95	0,99	0,97
– Первом	0,91	0,97	0,94

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/etazh.html

Поправка на общую площадь объекта

Поправка на общую площадь объекта. Учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (Soo \div Soa)\ ^\wedge\ K_n, \text{ где}$$

Где: Soo – площадь объекта оценки;
Soa – площадь объекта аналога;
K_n – коэффициент торможения (равен -0,13)

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) квартиры

Опубликовано: 28.12.2024

Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) квартиры, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Квартира	-0,13

https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/plosch.html

Поправка на расположение окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор или на тихую улицу. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживленную магистраль или неприглядные зоны (ветхие и заброшенные здания, свалки, промышленные зоны, строительные площадки). Не применялась.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия панорамного вида из квартиры

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия панорамного вида из квартиры, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Квартира без панорамного вида	-	-	1,0
Квартира с панорамным видом из окон	1,02	1,08	1,05

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/panoram.html

Поправка на наличие балкона/лоджии

На стоимость квартиры влияет наличие или отсутствие летних помещений (балкон, лоджия, веранда), увеличивая или уменьшая потребительские свойства квартиры (количество летних помещений не имеет существенного значения для потенциального покупателя и, следовательно, не влияет на стоимость жилого помещения). Корректировка применена по отношению к объекту-аналогу №4 на наличие балкона

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия в квартире балкона/лоджии

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор наличия в квартире балкона/лоджии, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Квартира без балкона/лоджии	-	-	1,0
Квартира со следующими неотапливаемыми помещениями:			
– Балкон	1,01	1,05	1,03
– Лоджия	1,02	1,06	1,04

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/balk.html

Корректировка на внутреннюю отделку[10]

Объект оценки и объекты аналоги №1, №2, №3 и №4 имеют категорию отделки уровня «высококачественная», в хорошем состоянии. Корректировка не применялась.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки квартиры

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки квартиры, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки ($К_{КО}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Квартира без внутренней отделки	-	-	0,89
Квартира с внутренней отделкой следующего уровня качества:			
– Предчистовая	0,97	1,03	1,00
– Простая	1,05	1,09	1,07
– Улучшенная	1,11	1,25	1,18
– Высококачественная	1,41	1,71	1,56

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/otdvnut.html

Табл. 7-1. Описание ремонтных работ

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам

[10] *http://decoplus.ru тел. 744-50-21 – Алексей, http://rem-imperial.ru тел. 726-10-14 Александр, http://remont-mytischi.com тел. 8-901-522-52-43 Павел, http://bastroy.ru тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, http://remka.ru тел. 649-99-20 Алексей, http://TopDom.ru тел. 225-32-62 Дмитрий, http://vashsm.ru тел. 729-24-46, http://sk-tricolor.ru 911-90-11 Павел Анатольевич, http://rembrigada.ru тел. 507-33-74 Олег, http://remont-otdelka.ru тел.8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил*

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Высококачественная	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровнему контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Источник: данные участников рынка

Поправка на наличие мебели/бытовой техники

Корректировка применена по отношению к объектам аналогам №1, №2, №3 и №4 на наличие мебели/бытовой техники.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор меблированности квартиры

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор меблированности квартиры, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Коэффициент, учитывающий наличие и качество мебели ($К_{КМ}$)

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Квартира без мебели	-	-	1,0
Квартира с находящейся в ней мебелью следующего уровня качества:			
– Простая	1,01	1,05	1,03
– Улучшенная	1,04	1,10	1,07

Источник: https://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/mebel.html

Табл. 7-2. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект аналог №1		Объект аналог №2		Объект аналог №3		Объект аналог №4	
Цена квартиры, руб.		440 701 014		302 025 300		292 310 360		250 000 000	
Общая площадь, кв.м.	197	202		159,3		150		131	
Цена 1 кв.м. площади, руб.		2 181 688,19		1 895 952,92		1 948 735,73		1 908 396,95	
Переданные права собственности	Полное	Полное	К-ка, %	Полное	К-ка, %	Полное	К-ка, %	Полное	К-ка, %
Скорректированная цена, руб.		106 186,40		98 507,46		103 188,41		103 188,41	
Корректировка на торг, руб.		2 072 603,78	-5%	1 801 155,27	-5%	1 851 298,95	-5%	1 812 977,10	-5%
Дата	июн.25	дек.24		дек.24		дек.24		дек.24	
Скорректированная цена, руб.		2 072 603,78	0	1 801 155,27	0	1 851 298,95	0	1 812 977,10	0
Местоположение	г. Москва, ЦАО, пер. Коробейников, д. 1	г. Москва, ЦАО, пер. Коробейников, д. 1		г. Москва, ЦАО, пер. Коробейников, д. 1		г. Москва, ЦАО, Бутиковский пер., 5		г. Москва, ЦАО, Пречистенская наб., 7	
Скорректированная цена, руб.		2 072 603,78	0	1 801 155,27	0	1 851 298,95	0	1 812 977,10	0
Физические характеристики									
Материал стен	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж/Этажность	5/6	2/8	0%	2/7	0	2/6	0	2/5	0
Удаленность от ст. метро, мин	8	8	0%	8	0%	8	0%	8	0%
Корректировка на площадь, кв.м.	197	202	0%	159,3	-3%	150	-3%	131	-5%
Вид из окна	Во двор	Во двор	0%	Во двор, на улицу	0	Во двор, на улицу	0%	Во двор, на улицу	0%
Состояние отделки	Высококачественная	Высококачественная	0%	Высококачественная	0%	Высококачественная	0%	Высококачественная	0%
Наличие мебели/бытовой техники	Нет	Да	-7%	Да	-7%	Да	-7%	Да	-7%
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	0%	Нет	0%	Нет	0%	Нет	0%
Общая корректировка, %		-7%		-10%		-10%		-12%	
Общая корректировка, руб.		-138 318,05		-175 137,33		-194 041,06		-220 564,46	
Скорректированная цена, руб.		1 934 285,73		1 626 017,94		1 657 257,89		1 592 412,64	
Количество корректировок, k		2		3		3		3	
Общее количество корректировок, K=∑K	11								
Удельное количество корректировок по каждому аналогу, m=k/K		0,18		0,27		0,27		0,27	
Величина y, обратная m		5,50		3,67		3,67		3,67	
Сумма y	16,50								
Вес аналога W=y/∑y		0,33		0,22		0,22		0,22	
Средневзвешенное значение стоимости одного кв.м. общей площади, руб./кв.м.	1 728 248,24								
Общая площадь квартиры, кв.м.	197								
Стоимость квартиры	340 464 902,49								
Стоимость квартиры округленно, руб.	**340 465 000**								

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 8-1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход квартира	340 465 000	1,00	340 465 000
Доходный подход	Не применялся	–	–

Раздел 9. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости (в соответствии с ст.7.14 ФСО-VI), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298) объекта оценки на дату оценки составляет:

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17.06.2025 г., составляет:

340 465 000 (Триста сорок миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) руб.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Раздел 10. Декларация качества оценки

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международных стандартов оценки, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

С уважением,

Генеральный директор — П.В. Дергачёв

Оценщик — И.К. Акмулина

Раздел 11. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

Свидетельства о государственной регистрации права;

Кадастровый паспорт помещения.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014)"Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ СОЛЮШНС".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Раздел 12. Приложения

12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2022, поступившего на рассмотрение 13.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805	
Кадастровый номер:	77:01:0001053:1349

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001053
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 20 22.03.2006 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-23/005/2007-430
Местоположение:	Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20
Площадь, м2:	197
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	174208077.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001053:1029
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дергачёв Павел Викторович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	
	Сертификат: 21501865468[illegible]70848232021381157477 с Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект 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
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805			
Кадастровый номер:	77:01:0001053:1349		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77/004-77/004/019/2015-518/2 16.03.2015 18:23:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	16.03.2015 18:23:55
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/019/2015-518/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама"
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 2824, выдан 10.07.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 24501865469[illegible]870394023023815[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805	
Кадастровый номер:	77:01:0001053:1349

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 218501865469[illegible]1870394922023811152477...
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 4

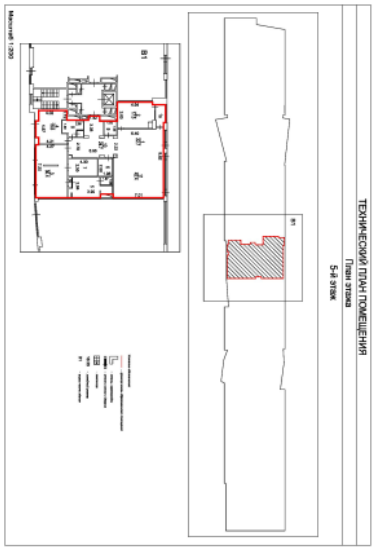
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

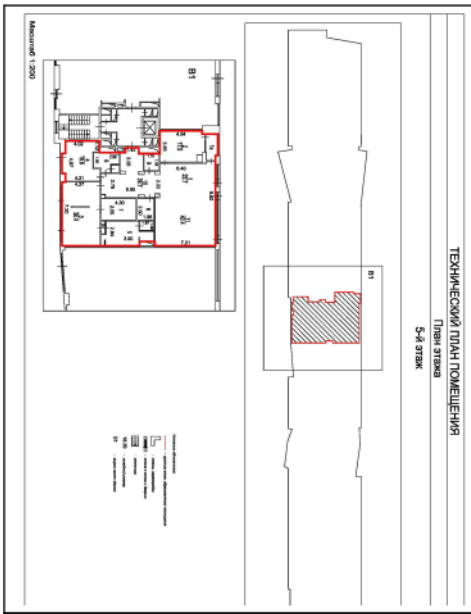
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805	
Кадастровый номер: 77:01:0001053:1349	Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 218501865469[illegible]870394923702381157477 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

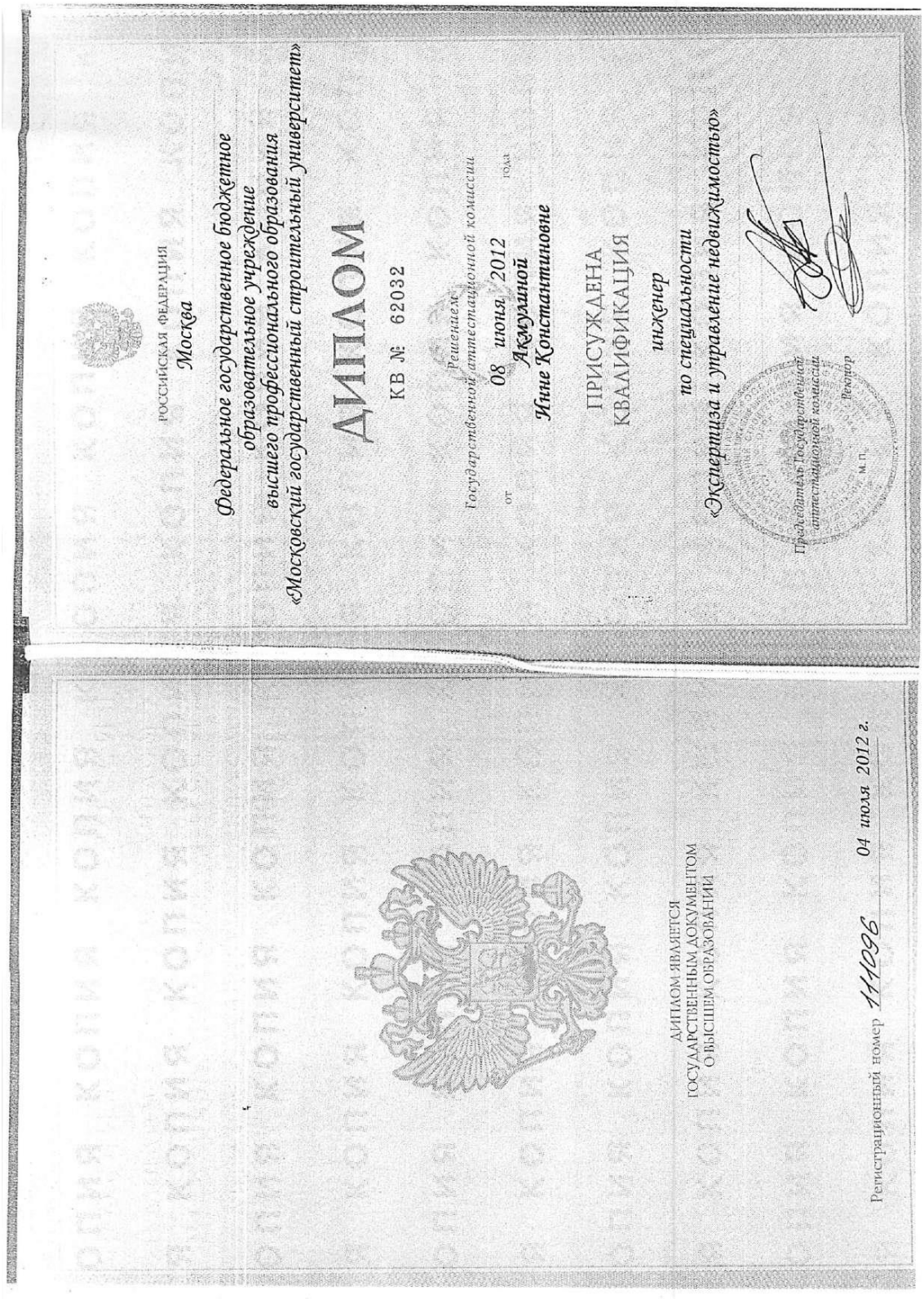
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.07.2022г. № КУВИ-999/2022-760805			
Кадастровый номер: 77:01:0001053:1349	Номер этажа (этажей): 5		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 2185018654698[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

12.2. Документы оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Москва

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ

КВ № 62032

Решением Государственной аттестационной комиссии от 08 июня 2012 года

Акмулиной Инне Константиновне

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер

по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

М. П.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 111096 04 июля 2012 г.

www.vorposten.ru
+7 (495) 181-55-88
info@vorposten.ru
VORPOSTEN | SOLUTIONS |
Отчет №25/02-П/К/022 от 17.06.2025г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер А - 169/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 947555

Настоящий диплом выдан Акмулиной (фамилия, имя, отчество)
Инне Константиновне

в том, что он(а) с „1" октября 2011 г. по „30" июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование
„Московский государственный образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
строительный университет

по программе „Оценка стоимости (наименование программы дополнительного профессионального образования)
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „26 июня 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Акмулиной (фамилия, имя, отчество)
Инны Константиновны

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка (наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Гознак, МПФ, Москва, 2011, «А».

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Акмулина Инна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770970532975

(инн)

включен в реестр членов РОО:

24 августа 2012 года, регистрационный № 008141

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

м.п.

0002299 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4292

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

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
922/2774972232

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

Дата выдачи полиса «07» марта 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Акмулина Инна Константиновна** Адрес г. Москва, ул. Стройковская, д. 19/2, кв. 27 Паспорт: 4510 113482 Выдан отделением по району Таганский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО Тел. +7(916)109-34-38

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.04.2025г. по 24 часа 00 минут 05.04.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 06.04.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 800 (одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика 922/2774972232 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Николаев Вадим Всеволодович	Код 741471

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043059-3 « 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 09 » августа 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043037-1 « 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 09 » августа 20 27 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000108 от 22.08.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Форпост Солюшнс»** 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер Колокольников, д. 10, помещ. 1(Ч) ИНН 7709911574 КПП: 770201001 ОГРН: 1127746719000 р/с: 40702810792000004991 Банк ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823 К/с: 30101810200000000823 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва тел. +7 (495) 1815588 info@vorposten.ru
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет **58 000,00 (пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 коп.** и уплачивается Страхователем безналичным платежом в срок до 10.10.2024 г. 5.3. Днем уплаты страховой премии считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.4. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 10 октября 2024 г. по 09 октября 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.
Приложения:	1. Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. 2.Заявление на страхование. Стороны пришли к соглашению о том, что скан-образ переданного Страховщику по электронной почте собственноручно подписанного Страхователем Заявления имеет юридическую силу Заявления на бумажном носителе.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Юрьева Г.Р.

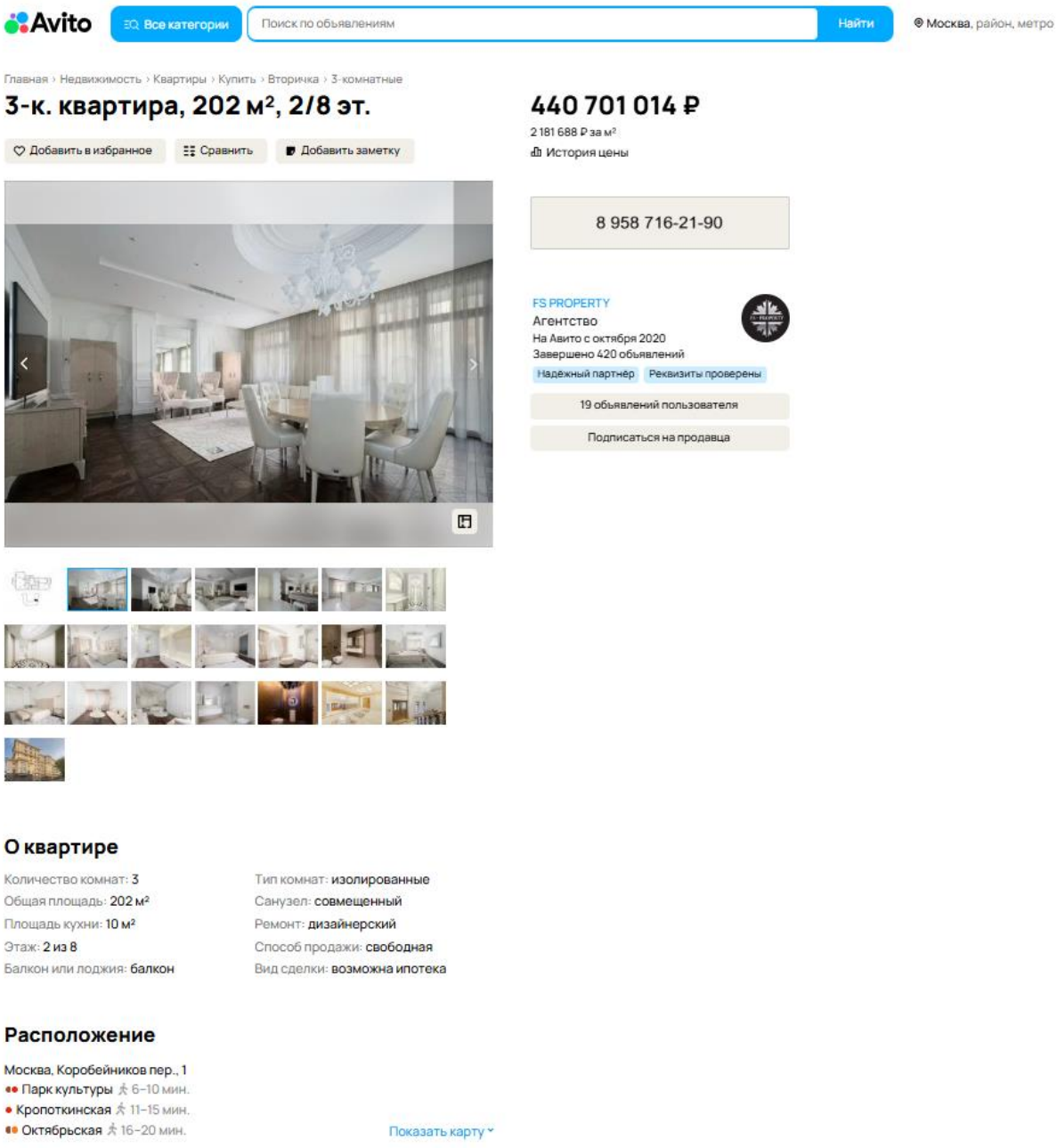
М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/23-с от 26.11.2023 г.

12.3. Копии материалов по объектам-аналогам

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_202_m_28_et._4042734912



Описание

ID: 6376.К продаже предлагается квартира в ЖК "Остоженка Парк Палас". Эксклюзивная отделка в современном классическом стиле. Мебель, текстиль и аксессуары от бренда Fendi, бытовая техника Küppersbusch. В квартире никто не жил. Планировкой предусмотрено: просторная гостиная-кухня-столовая, мастер-спальня с ванной и гардеробной, гостевая спальня с санузлом, гардеробная, гостевой санузел, постирочная, балкон. Предусмотрены 2 машиноместа в подземном паркинге. "Остоженка Парк Палас" - жилой комплекс уровня De luxe на Пречистенской набережной. Огороженная охраняемая территория 1.3 га, окруженная сохраненными вековыми липами и каштанами. Многоуровневый подземный паркинг. Самая большая "relax"-зона в Москве, площадью 3500 кв. м, включающая бассейн 8*25, различные виды бань, экзотические процедуры, фитнес, массаж. Отделка рекреационных зон — натуральное дерево и камень.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: монолитно-кирпичный
Этажей в доме: 8
Год постройки: 2012
Парковка: подземная

Узнать больше о доме

№ 4042734912 · 19 мая в 22:18 · 666 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

440 701 014 ₽

2 181 688 ₽ за м²

История цены

8 958 716-21-90

FS PROPERTY
Агентство
На Авито с октября 2020
Завершено 420 обьявлений

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

19 обьявлений пользователя

Подписаться на продавца

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k._kvartira_1593_m_27_et._4377639166

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Москва, район, метро

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Вторичка › 4-комнатные

4-к. квартира, 159,3 м², 2/7 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

302 025 300 ₽

1 895 953 ₽ за м²

История цены

8 969 817-92-72

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

WELHOME
Агентство
На Авито с апреля 2020
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Welhome

О квартире

Количество комнат: 4
Общая площадь: 159.3 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 107 м²
Этаж: 2 из 7
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3.3 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: свободная

Расположение

Москва, Коробейников пер., 1
Парк культуры 6–10 мин.
Кропоткинская 11–15 мин.
Октябрьская 16–20 мин.

Показать карту

302 025 300 ₽
1 895 953 ₽ за м²
История цены

8 969 817-92-72

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Расскажем подробности
+7 999 999 99 99
Оставить заявку
Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

WELHOME
Агентство
На Авито с апреля 2020
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Welhome

Описание

ID объекта: G-6618
Изысканная 4-х комнатная квартира с террасой, с которой открывается вид на Москва-реку. На террасе есть зона барбекю. Выход на террасу из спальни и гостиной. В отделке использовались премиальные материалы. Квартира оборудована мебелью Armani/Casa и Philippe Strack, на кухне установлена бытовая техника Miele. В квартире 3 спальни,3 санузла, кухня-гостиная. Панорамное остекление. Потолки 3,3 м.

Элитный клубный дом в Золотой миле. Респектабельное окружение. Есть 2 машино-места в подземном паркинге за 11 000 000.

В доме есть бассейн и фитнес клуб для жильцов. Уютный дворик с фонтаном.

Участник Ассоциации Агентств Элитной Недвижимости (AREA). Делимся комиссией 50/50.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: монолитный
Год постройки: 2004
Этажей в доме: 7
Пассажирский лифт: 2
В доме: консьерж
Парковка: подземная

Узнать больше о доме

№ 4377639166 · вчера в 22:36 · 383 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Объект аналог № 3

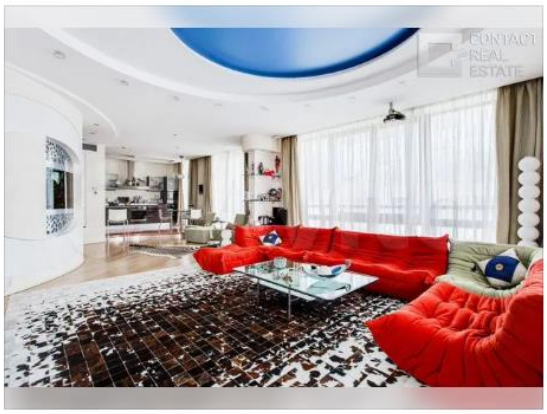
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_150_m_26_et._2818435204

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Москва, район, метро

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Вторичка › 3-комнатные

3-к. квартира, 150 м², 2/6 эт.

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



292 310 360 ₽

1 948 736 ₽ за м²

История цены

8 958 465-39-95

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Contact Real Estate - вторичка
Агентство
На Авито с марта 2020
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 150 м²
Площадь кухни: 15 м²
Этаж: 2 из 6
Тип комнат: изолированные

Расположение

Москва, Бутиковский пер., 5
Парк культуры 6–10 мин.
Кропоткинская 11–15 мин. | Боровицкая 16–20 мин. | Показать карту

Описание

«Бутиковский 5» - жилой дом клубного типа, который по праву входит в пятерку лучших жилых комплексов «Золотой мили». Дом находится в тихом переулке между улицей Остоженка и Пречистенской набережной, что обеспечивает максимальную приватность и комфорт проживания. Особняк имеет уютный, строго охраняемый двор в японском стиле и внутреннюю инфраструктуру с детской игровой площадкой, тренажерным залом и зоной СПА (спортивный бассейн и сауна), доступной жильцам 24/7. Планировочное решение квартиры удовлетворит запрос покупателей, кто отдает предпочтение простору и удобству. Большая спальня с ванной комнатой, кухня-гостиная, гардеробная комната, гостевой с/у. Два машиноместа в подземном паркинге. [Лот #20469]

292 310 360 ₽

1 948 736 ₽ за м²

История цены

8 958 465-39-95

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен?

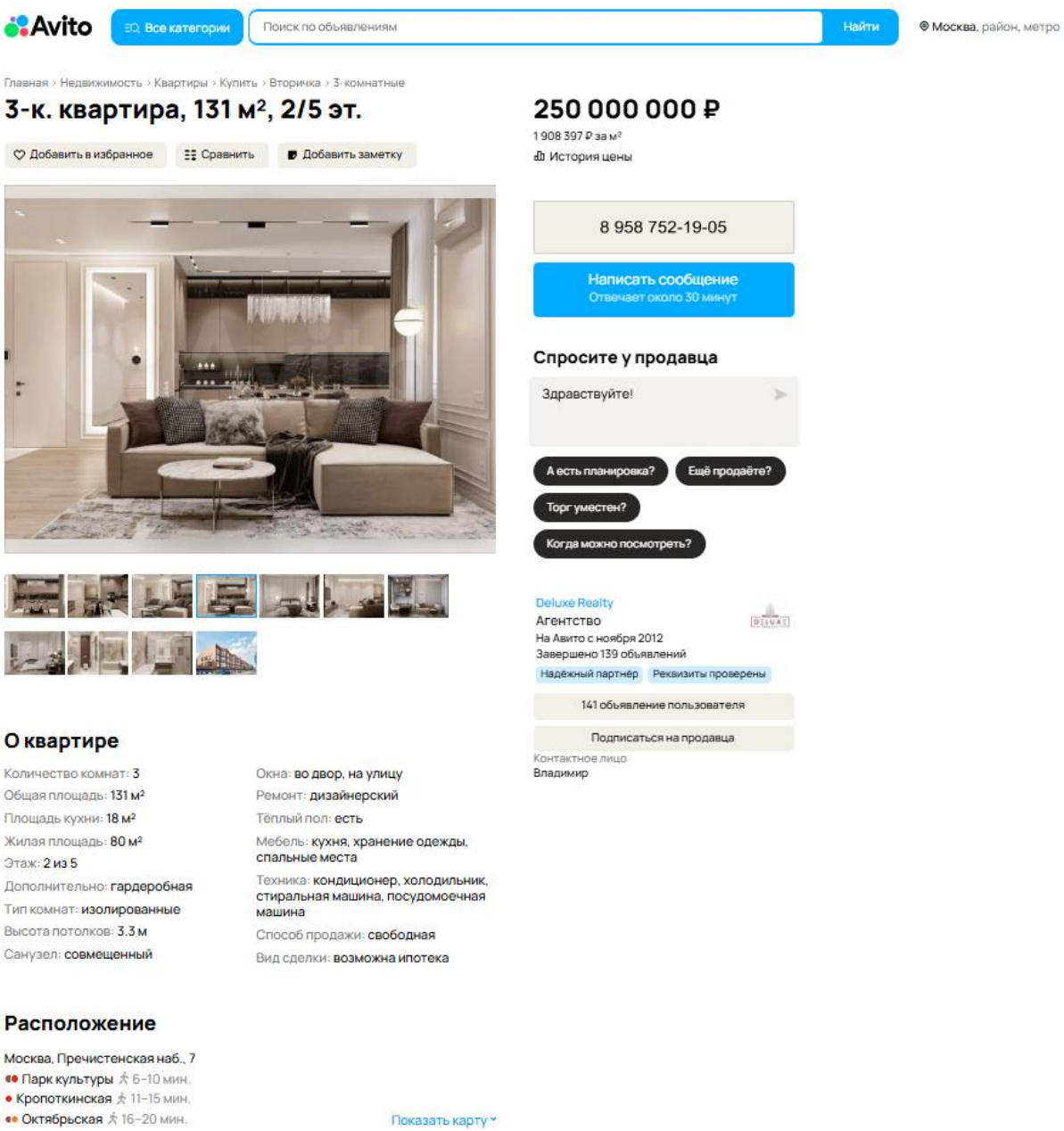
О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 6

№ 2818435204 · вчера в 15:35 · 1468 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

Объект аналог № 4

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_131_m_25_et._7320744571



Описание

Продаётся квартира в ЖК «Кленовый DOM (Кленовый Дом)».

Комплекс находится в районе Хамовники ЦАО на Пречистенской набережной, вл.5, в 7 мин.пешком от м.Парк Культуры, на окраине «Золотой мили» - лучшего района центра вблизи улиц Остоженка и Пречистенка. В 19 веке на набережной кроме мануфактур и доходных домов располагались усадьбы российских аристократов, предпринимателей и интеллигентов. До Садового кольца на автомобиле – 1,3 км, до Кремля – 2,5 км. Напротив дома на другой стороне реки расположены Центральный Дом Художника и Парк им. Горького, в 20 мин. пешком - Кремль, Храм Христа Спасителя и Музей им. Пушкина.

Юридическое сопровождение! Остались вопросы? Свяжитесь с нами и эксперты помогут!

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: монолитный
Год постройки: 2015
Этажей в доме: 5
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
В доме: консьерж
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: подземная

Узнать больше о доме

№ 7320744571 · 9 июня в 10:09 · 425 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

250 000 000 ₽

1 908 397 ₽ за м²

История цены

8 958 752-19-05

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Deluxe Realty
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 139 объявлений
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены