

Досье дома

Комсомольский проспект, 32

№98 в рейтинге 100 московских домов
(по состоянию на 22.10.09)



Forbes
русское издание

Неспроста.ru

100 московских домов

www.nesprosta.ru +7 495 660 20 61

www.forbes.ru +7 495 980 52 52

© Неспроста.ru 2009. Совместно с русским изданием Forbes

Структура-содержание досье дома

I. Фотографии дома	3
II. Планировка квартир	4
III. Параметры дома	5
Тип дома	5
Описание типа дома	5
Описание жилого комплекса	6
Дополнительная информация	8
IV. Аналитика	9
Коммунальные платежи и налоги	9
Средние данные о стоимости продажи/аренды	10
Доходность	11
V. Местоположение дома	12
Полный официальный адрес строения	12
Район на карте Москвы	14
Положение дома на карте	14
Ближайшие станции метро	14
VI. Информация о районе и улице	15
Информация о районе	15
Информация об улице	15
Экологическая обстановка	15
Словарь терминов	16

I. Фотографии дома

Фото дома

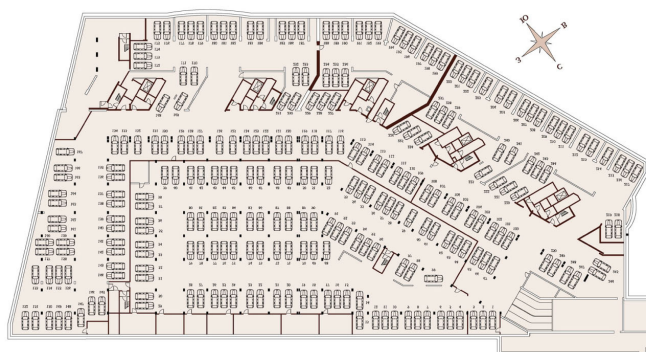


Фото подъезда (-ов)



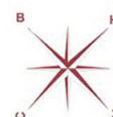
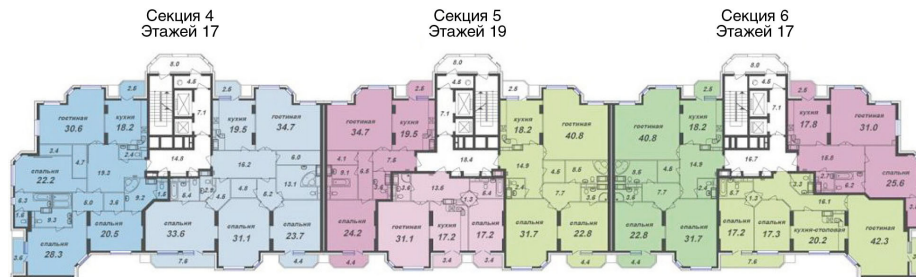
Парковка

В жилом комплексе предусмотрено 250 машиномест, из них 150 на подземном паркинге и 100 на уличной стоянке.



II. Планировка квартир

Планировочные решения
типового этажа



III. Параметры дома

Тип дома

Монолитный дом

Описание типа дома

Строительство этого вида жилья ведется с конца 90-х годов. Современный монолитный дом можно встретить практически в каждом районе Москвы. Монолитный дом, как правило, подразумевает индивидуальный проект, и высоту потолков около трех метров. Перекрытия выдерживают нагрузку, в три раза большую, чем в панельных домах. В квартире можно устанавливать джакузи и другое тяжелое оборудование. Современная строительная технология позволяет строить быстро, с хорошей тепло и звукоизоляцией. Полностью монолитные жилые дома встречаются крайне редко, обычно это кирпично-монолитные или панельно-монолитные дома. Кирпично-монолитные дома, как правило, относятся к типу жилья бизнес и премиум класса с подземной парковкой, огороженной придомовой территорией, современными инженерными системами (бесшумные лифты, система очистки воды, центрального кондиционирования и т. п.). Большинство таких новых домов продается еще на стадии завершения строительства, квартиры продаются со свободной планировкой и без отделки.

Серия	Индивидуальный проект
Год постройки	2002
Этажность дома	20
Количество минимальных этажей	17
Наличие подземных этажей [6]*	3
Материал стен	Монолитные
Межэтажные перекрытия	Железобетонные
Высота потолков, м	3,3
Общее количество квартир в доме	131
Количество 1 комн. квартир	1
Количество 2 комн. квартир	11
Количество 3 комн. квартир	67
Количество 4 комн. квартир	38
Количество 5 комн. квартир	14
Количество иных квартир в доме	18
Количество подъездов в доме	3
Наличие балконов	Да
Наличие лоджий	Да
Архитектурные особенности здания	Нет
Застройщик	Авгур Эстейт
Название жилого комплекса	Камелот

Описание жилого комплекса

Собственная инфраструктура ЖК «Камелот» включает подземную двухуровневую парковку, фитнес-центр с бассейном и салон красоты. Безопасность жильцов дома обеспечивает охрана. Территория комплекса огорожена, ведется видеонаблюдение в подъездах и местах общественного пользования, а также контроль въезда автомобилей на территорию.

Дом признан памятником архитектуры	Нет
Дом признан историческим памятником	Нет
Переоборудование	Не проводилось

Возраст/ износ дома

Дом находится в стадии строительства	Нет
Дом подлежит ремонту	Нет
Процент износа на 01.01. текущего года	4%
Процент износа	2%
Год установки процента износа	2002
Год капитального ремонта	Нет
Дата проведенного капитального ремонта	Не проводился
Дата планируемого капитального ремонта	Не стоит в планах
Участие в программе планируемого капитального ремонта	Не участвует
Нормативный акт планируемого капитального ремонта	Нет
Снесен ли дом по этому адресу	Нет
Планируется к сносу	Нет
Год планируемого сноса	Нет
Участие в программе планируемого сноса	Не участвует
Нормативный акт планируемого сноса	Нет

Инженерные коммуникации

Наличие и количество лифтов, в том числе:	6
Пассажирских	4
Грузовых	2
Навесных	Нет
Центральное кондиционирование	Подключено
Мусоропровод	Есть
Количество мусоропроводов в доме	12
Магистральная горячая вода	Да
Провайдер Internet	Есть
Спутниковое TV	Есть
Тип кухонных плит	Электрическая

Территория дома

Детская площадка	Есть
Парковка	Наземная охраняемая Подземная
Ограждение территории	Да
Наличие бассейнов	1 бассейн
Наличие фитнес-клуба в доме/ на территории	Да

Безопасность дома

Охрана	Да
Доступы в подъезды, в том числе:	
Подъезд №1	Домофон, консьерж
Подъезд №2	Домофон, консьерж
Подъезд №3	Домофон, консьерж
Пожарные лестницы	Да

Дополнительная информация

Назначение строения	Жилой дом
Год начала строительства	1999
Год и квартал сдачи строения	Не определено
Год надстройки	Не производилась
Год пристройки	Не производилась
Наличие в доме помещений со специальным признаком	Нет
Начальный номер квартиры	1
Конечный номер квартиры	1 835

Организации в доме

Название	Вид деятельности
Авгур Эстейт	Строительные компании
Институт красоты Сенсави	Салоны красоты, парикмахерские, салярии, массаж
Камелот GYM	Фитнес-клубы
МФБанк	Банки
Ситибанк	Банки

IV. Аналитика

Коммунальные платежи и налоги

Если дом обслуживается городом, то ставка коммунальных платежей зависит от того, превышает ли количество проживающих в квартире человек указанную в законе норму по занимаемым кв.м., или нет. Управляющие компании устанавливают единую ставку, зависящую от метража квартиры, а не от количества проживающих в ней человек.

Ориентировочная ставка коммунальных платежей с расчетом для разного числа зарегистрированных жителей

Тарифы и платы, взимаемые с жильцов дома для любого числа проживающих

Тариф на эксплуатационные расходы, руб./кв.м.	77
Тариф на отопление, руб./кв.м.	15
Тариф на холодное водоснабжение, руб./куб. м	15
Тариф на водоотведение, руб./куб. м	11
Тариф на горячее водоснабжение, руб./куб. м	74
Плата за работу консьержа с одного лицевого счета, руб.	15
Плата за охрану дома, руб./кв.м.	18

Ориентировочная ставка коммунальных платежей в месяц для семьи из двух человек

Для квартиры минимальной площади (118 кв.м.), руб.	14 384, 98
Для квартиры средней площади (259 кв.м.), руб.	30 079, 69
Для квартиры максимальной площади (400 кв. м.), руб.	45 774, 40

Ставки налога на имущество в 2009 году

Суммарная инвентаризационная стоимость имущества	Ставка налога
до 300 тыс. руб.	0,1%
от 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	0,2%
свыше 500 тыс. руб.	0,5%

Инвентаризационная стоимость 1 кв.м. для данного дома: 10 767 руб.

Сумма налога на имущество в 2009 году по данному объекту будет исчисляться следующим образом:

Площадь квартиры	Инвентаризационная стоимость, руб.	Ставка налога	Сумма налога, руб.
Квартира минимальной площади (118 кв.м.)	1 270 541, 40	0,5%	6 352, 71
Квартира средней площади (259 кв.м.)	2 788 730, 70	0,5%	13 943, 65
Квартира максимальной площади (400 кв. м.)	4 306 920, 00	0,5%	21 534, 60

Если объект недвижимости принадлежит нескольким собственникам, сумма налога делится между этими собственниками в соответствии с их долями собственности на объект недвижимости.

Средние данные о стоимости продажи/аренды

Средние данные о стоимости продажи квартир

	Комсомольский проспект, 32	Соседние дома			В среднем по району	В среднем по Москве
		Комсомольский проспект, 34	Ефремова улица, 9	Комсомольский проспект, 30		
Средняя стоимость продажи 1-комнат- ной квартиры	—	—	—	—	11 297 196 руб. 385 200 долл. 258 263 евро	5 862 252 руб. 199 808 долл. 134 006 евро
Средняя стоимость продажи 2-комнат- ной квартиры	—	—	7 533 333 руб. 256 864 долл. 172 218 евро	10 562 500 руб. 360 149 долл. 241 468 евро	18 357 723 руб. 625 825 долл. 419 655 евро	9 019 914 руб. 307 425 долл. 206 185 евро
Средняя стоимость продажи 3-комнат- ной квартиры	62 773 744 руб. 2 150 441 долл. 1 435 925 евро	—	—	17 175 000 руб. 585 615 долл. 392 635 евро	47 560 443 руб. 1 621 492 долл. 1 087 253 евро	16 292 570 руб. 555 382 долл. 372 438 евро
Средняя стоимость продажи 4-комнат- ной квартиры	—	—	—	—	89 203 377 руб. 3 041 419 долл. 2 039 220 евро	40 171 456 руб. 1 369 352 долл. 918 289 евро
Средняя стоимость продажи 5-комнат- ной квартиры	—	—	—	—	135 964 044 руб. 4 635 965 долл. 3 108 254 евро	77 297 715 руб. 2 635 327 долл. 1 767 024 евро
Средняя стоимость 1 кв.м.	534 775 руб. 18 428 долл. 12 361 евро	—	173 304 руб. 5 909 долл. 3 962 евро	306 369 руб. 10 457 долл. 7 011 евро	396 724 руб. 13 528 долл. 9 069 евро	168 394 руб. 5 739 долл. 3 849 евро

Средние данные о стоимости аренды квартир (в месяц)

	Комсомольский проспект, 32	Соседние дома			В среднем по району	В среднем по Москве
		Комсомольский проспект, 34	Ефремова улица, 9	Комсомольский проспект, 30		
Средняя стоимость аренды 1-комнатной квартиры	—	—	—	—	59 015 руб. 2 012 долл. 1 349 евро	33 112 руб. 1 125 долл. 756 евро
Средняя стоимость аренды 2-комнатной квартиры	—	47 986 руб. 1 636 долл. 1 097 евро	—	—	74 525 руб. 2 540 долл. 1 703 евро	52 774 руб. 1 797 долл. 1 206 евро
Средняя стоимость аренды 3-комнатной квартиры	215 957 руб. 7 398 долл. 4 940 евро	59 448 руб. 2 027 долл. 1 359 евро	—	—	127 047 руб. 4 327 долл. 2 904 евро	97 977 руб. 3 338 долл. 2 239 евро
Средняя стоимость аренды 4-комнатной квартиры	—	—	—	—	194 991 руб. 6 572 долл. 4 455 евро	145 588 руб. 4 959 долл. 3 328 евро
Средняя стоимость аренды 5-комнатной квартиры	—	—	—	—	291 377 руб. 9 935 долл. 6 661 евро	217 480 руб. 7 411 долл. 4 971 евро
Средняя стоимость аренды в пересчете на 1 кв.м.	1 668 руб. 57 долл. 38 евро	2 058 руб. 70 долл. 47 евро	—	—	2 571 руб. 87 долл. 58 евро	1 298 руб. 44 долл. 29 евро

Общее количество объявлений о продаже и аренде

	Комсомольский проспект, 32	Соседние дома			В среднем по району	В среднем по Москве
		Комсомольский проспект, 34	Ефремова улица, 9	Комсомольский проспект, 30		
Количество объявлений о продаже на 22.10.2009	4	0	3	7	1 113	42 325
Количество объявлений об аренде на 22.10.2009	5	3	0	0	382	23 227
Количество объявлений о продаже с 1 апреля 2009	11	0	3	7	1 158	46 236
Количество объявлений об аренде с 1 апреля 2009	2	3	0	0	419	26 831

Доходность

Доходность рассчитывается как отношение годовой арендной платы за вычетом коммунальных платежей и налога на имущество к стоимости квартиры

Доходность квартиры

	Комсомольский проспект, 32	Соседние дома			В среднем по району	В среднем по Москве
		Комсомольский проспект, 34	Ефремова улица, 9	Комсомольский проспект, 30		
Средняя доходность 1-комнатной квартиры	—	—	—	—	0.0	0.0
Средняя доходность 2-комнатной квартиры	—	—	—	—	0.0	0.0
Средняя доходность 3-комнатной квартиры	3,5 %	—	—	—	0.0	0.0
Средняя доходность 4-комнатной квартиры	—	—	—	—	0.0	0.0
Средняя доходность 5-комнатной квартиры	—	—	—	—	0.0	0.0
Средняя доходность в пересчете на 1 кв.м.	—	—	—	—	0.0	0.0

V. Местоположение дома

Полный официальный адрес строения

Федеральный округ	Центральный
Область	Московская область
Город	Москва
Индекс	119146
Административный округ	Центральный
Район	Хамовники
Улица	Комсомольский проспект
Дом	32
Корпус	—
Строение	—
Альтернативный адрес	Нет

Информация о районе

Район «Хамовники» расположен в Центральном административном округе на берегу Москвы-реки. Прогуливаясь здесь, вы как будто совершаете путешествие во времени. Стоит только пройти от старинных кварталов Пречистенки и Остоженки, где сохранились архитектурные стили многих веков, до многоэтажной застройки Комсомольского проспекта или Садового кольца, Вы будто приходите в гости к Пушкину и Толстому, Сурикову и Тургеневу, Михаилу Булгакову и многим другим, кто когда-то жил и искал вдохновения здесь.

Вчера...

Свое название район получил от Хамовной слободы, где жили лучшие придворные мастера-ткачи. Позже здесь стали появляться дворянские усадьбы, которые до сих пор украшают улицу Пречистенка. В 20 веке район стал преобразовываться. Появились парадные сталинские дома вдоль линии Москвы-реки, а Комсомольский проспект застроили многоэтажными домами

...и сегодня

В наши дни Хамовники считаются одним из самых престижных районов Москвы. С трех сторон они окружены Москвой-рекой, благодаря чему жителям открывается вид на парк Горького, склоны Воробьевых Гор и Бережковскую набережную. Особую атмосферу Хамовникам придают исторические постройки: Новодевичий монастырь, храм Христа Спасителя, усадьба Трубецких.

Элитные жилые комплексы

Именно в Хамовниках находится «Золотая миля» — самые дорогие и престижные новые здания, построенные между Остоженкой и Пречистинской набережной. Множество проектов — дома в Бутиковском, Молочном переулках, «Новая Остоженка», «Парк Палас», Cooper House, уже завершены. ... Также популярностью пользуются элитные комплексы за пределами Садового кольца: «La Defence», «Фьюжн-парк», «Дом на Фрунзенской», «Пять Звезд», «Камелот». Старинные и сталинские дома в этом районе также популярны и очень высоко оценены.

Школы

Хамовники — это не только элитное жильё, но и самые престижные школы: 57-я школа, признанная многими рейтингами лучшей школой Москвы, Лингвистический лицей № 1555 при МГЛУ, Лицей № 1535 при Институт стран Азии и Африки при МГУ с углублённым изучением иностранных языков. Здесь же находится знаменитый Московский Государственный Лингвистический Университет им. Мориса Тореза.

Культурная жизнь

Хамовники — это настоящий памятник культуры и истории Москвы. Здесь расположены государственные музеи Л.Н.Толстого и А.С. Пушкина, множество мемориальных квартир, Театр Музыки и Поэзии, несколько художественных галерей: изобразительных искусств им. А.С. Пушкина, а также современных деятелей искусства — Ильи Глазунова, А. Шиловой, Зураба Церетели. На берегу Москвы-реки расположен спорткомплекс «Лужники», где проводятся важнейшие спортивные мероприятия.

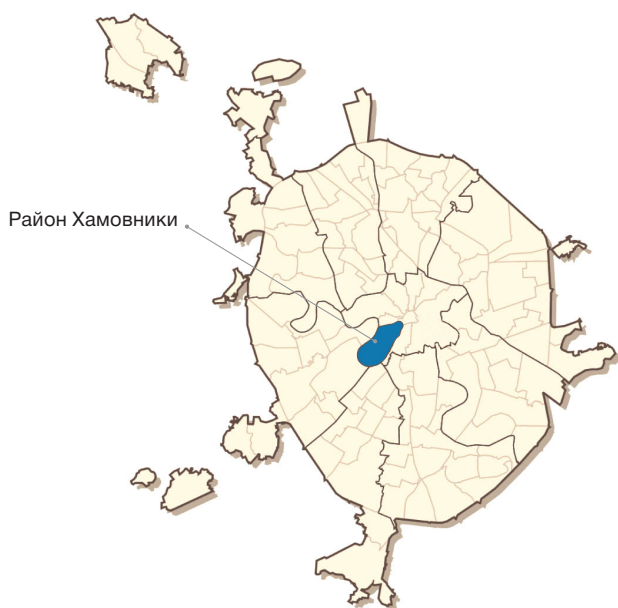
Экология

Хамовники отличаются благоприятной экологией. Здесь много зеленых зон, например, Новодевичий монастырь, усадьба Трубецких. В Хамовниках, несмотря на большую территорию, живет меньше москвичей чем в других районах Центрального округа столицы.

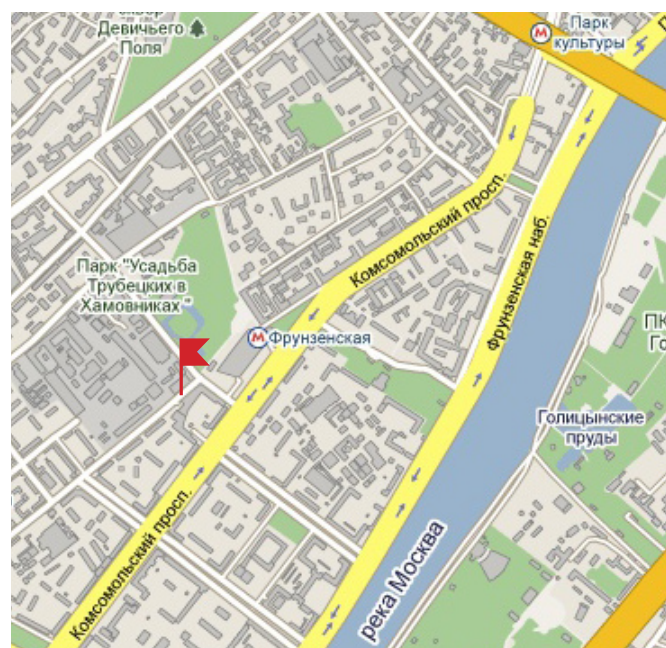
Транспорт

Садовое кольцо и набережные позволяют легко добраться в любой конец города. Комсомольский проспект, переходящий в проспект Вернадского, имеет небольшое количество светофоров и позволяет довольно быстро выехать за город к Киевскому шоссе.

Район на карте Москвы



Положение дома на карте



Ближайшие станции метро и расстояние до них

Приведены расстояния по прямой от дома до станции метро. Время рассчитано, исходя из средней скорости пешехода — 5 км/ч

Фрунзенская	370 метров	~ 4 минуты пешком
Спортивная	820 метров	~ 10 минут пешком
Парк Культуры	1570 метров	~ 19 минут пешком

Информация об улице

Комсомольский проспект назван в 1958 году в «ознаменование 40-летия ВЛКСМ, в честь комсомольцев и молодёжи Москвы— активных участников реконструкции и благоустройства столицы, строительства Комсомольского проспекта и спортивного комплекса Центрального стадиона имени В. И. Ленина»

Трасса проспекта была запланирована ещё в Генеральном плане реконструкции Москвы 1935 года под условным названием «Восточный луч»: начало— от проектируемого Дворца Советов (на месте нынешнего храма Христа Спасителя), пересечение реки Москвы, продолжаясь через Воробьёвы горы на юго-запад.

Осуществление этого плана произошло не полностью и только в 1958, был проложен Комсомольский проспект.

В его состав вошли: улица Чудовка (от Крымской площади до улицы Тимура Фрунзе), Фрунзенский Плац (от улицы Льва Толстого до переулка Хользунова) и улица Большие Кочки (от Малой Трубецкой до Хамовнического Вала).

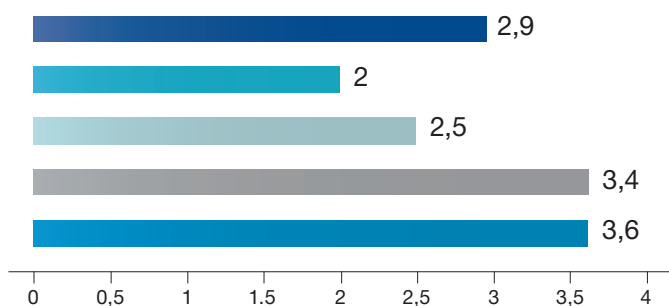
После 1-й Фрунзенской улицы ширина проспекта увеличивается до 80 м., и по обеим кольцам трасса проспекта поднимается на Лужнецкий метромост, построенный в 1958 году и реконструированный в 2000–2001 годах.

В 1960 году в начале проспекта через Садовое кольцо построена Крымская эстакада, соединившая Комсомольский проспект с улицей Остоженка, а в 2001 году в конце проспекта — развязка с Третьим транспортным кольцом.

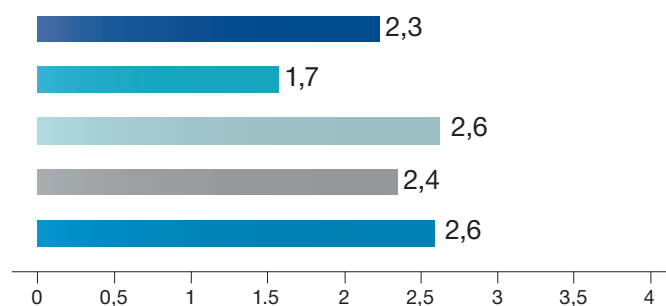
По иронии судьбы в перспективе Комсомольского проспекта оказался восстановленный Храм Христа Спасителя.

Экологическая обстановка

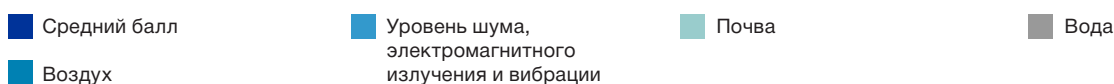
Степень загрязнения окружающей среды в ЦАО.



Степень загрязнения окружающей среды в среднем по Москве.



Штрафные баллы учтены по 4-х балльной шкале



Словарь терминов

Альтернативный адрес — адрес, которым был обозначен дом ранее (за длительную историю существования города дом мог менять адрес несколько раз в связи с новыми правилами присвоения адресов, переименованием улиц).

Год надстройки — год, когда к данному зданию были надстроены новые этажи.

Год пристройки — год, когда к данному зданию были пристроены дополнительные площади по периметру.

Капитальный ремонт — проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Наличие помещений со специальным признаком. Существуют дома, в которых есть квартиры-помещения со специальными признаками: «Гостиничного типа», «Коридорного типа», «Общежитие квартир типа», «Общежитие».

Охрана — охрана непосредственно внутри дома при входе (люди в форме) или охрана, курсирующая по периметру двора и при въезде во двор.

Переоборудование — проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при изменении его функционального назначения без нарушения несущей способности капитальных конструкций, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс):

- замену (частичную или полную) ненесущих перегородок;
- пробитие проемов;
- замену технологического, инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудование по всему зданию);
- перепланировку чердачного помещения для функционального использования без изменения технических показателей объекта, конструктивных элементов кровли и перекрытия над верхним этажом (устройство мансард оформляется в порядке, установленном для реконструкции объектов).

Парковка — специально отведенное место под парковку автомобиля во дворе дома или на территории жилого комплекса. Выделяются: подземная охраняемая парковка, наземная охраняемая, неохраняемая. Возможность парковки машин на дороге, вдоль дворовой дорожки, на бордюре НЕ считается парковкой.

Памятник архитектуры / исторический памятник — объект недвижимости, охраняемый государством и не подлежащий сносу.

Центральное кондиционирование — мощные вентиляционные системы для обслуживания целого здания или его части, оснащенные системой охлаждения воздуха.