

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 307/26

рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (6 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт. Ленинский, д. 38А

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

27.07.2026 г.

Дата составления отчета:

27.07.2026 г.

Заказчики:

ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Т-Капитал Квадратные
метры»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2026

**Генеральному директору
ООО «Т-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Т-Капитал Квадратные метры»
И.Ф. Школенку**

Уважаемый Илья Фёдорович!

На основании Задания на оценку № 03/2026 от 22.07.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: жилых помещений (квартир) (6 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 27 июля 2026 года с использованием метода сравнительных продаж.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**536 051 000 (Пятьсот тридцать шесть миллионов пятьдесят одна тысяча) рублей,
не облагается НДС.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	84 147 000
2	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	84 147 000
3	77:06:0001002:12836	Квартира	137	99 806 000
4	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	84 147 000
5	77:06:0001002:12903	Квартира	137	99 806 000
6	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	83 998 000
Итого				536 051 000

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ	7
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.5. Используемая терминология	8
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения, в том числе специальные	14
3.2. Ограничительные условия	14
3.3. Заявление о соответствии	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком	21
7.2. Идентификация Объекта оценки	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
8.3. Рынок жилой недвижимости	42
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	46
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	47
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	50
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	52
9.1. Последовательность определения стоимости	52
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	62
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	62
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	62
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
1. Правовая информация	66
2. Методическая информация	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	79

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Жилые помещения (квартиры) (6 ед.) расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А. Состав объектов оценки подробно представлен в Приложении 1 к заданию на оценку
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта устанавливались исходя из выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 6 единиц и описаны в Приложении 1 к заданию на оценку
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существующие имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цель оценки (необходимость проведения оценки¹), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 27.07.2026 г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).
Дата оценки	27.07.2026
Период (срок) проведения работ по оценке	22.07.2026 – 27.07.2026
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН в количестве 6 ед.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
Ограничения на	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого

использование, распространение и публикацию отчета об оценке	документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан 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. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
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	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»)

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2.4-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»)

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том

числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость (fair value) — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 03/2026 от 22.07.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года возмездного оказания услуг по оценке принят следующий вид стоимости - рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»). Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во

внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения, в том числе специальные

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Отчет действителен только на дату оценки. Оценщик не может спрогнозировать изменение экономической ситуации, либо изменение количественных и качественных характеристик, которые произошли после даты оценки.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

11. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
12. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
13. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
14. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

15. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации

Оценщик



А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчиках

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Место нахождения	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018
ОГРН	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Дата регистрации юридического лица	13.06.2019

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2 Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2914831290 от 12.12.2025 г. в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 5 000 00 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	15
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Задания на оценку № 03/2026 от 22.07.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 307/26, дата оставления 27.07.2026 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Жилые помещения (6 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь Помещения кв.м.
1	77:06:0001002:12758	57	12	Жилое помещение (квартира)	112,6
2	77:06:0001002:12825	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6
3	77:06:0001002:12836	64	13	Жилое помещение (квартира)	137
4	77:06:0001002:12892	69	14	Жилое помещение (квартира)	112,6
5	77:06:0001002:12903	70	14	Жилое помещение (квартира)	137
6	77:06:0001002:12958	75	15	Жилое помещение (квартира)	112,4

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (6 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	536 051 000	Не применялся, отказ обоснован

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

536 051 000 (Пятьсот тридцать шесть миллионов пятьдесят одна тысяча) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 2	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12836	Квартира	137	99 806 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12903	Квартира	137	99 806 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	83 998 000
Итого				536 051 000

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

- Выписки из ЕГРН в количестве 6 ед.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Жилые помещения (6 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта

№ п/п	Номер квартиры	Назначение	Кадастровый номер	Проектная площадь помещения, кв.м.	Сдача объекта	Срок сдачи
1	57	Жилое помещение	77:06:0001002:12758	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
2	63	Жилое помещение	77:06:0001002:12825	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
3	64	Жилое помещение	77:06:0001002:12836	137	Предчистовая отделка	Сдан
4	69	Жилое помещение	77:06:0001002:12892	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
5	70	Жилое помещение	77:06:0001002:12903	137	Предчистовая отделка	Сдан
6	75	Жилое помещение	77:06:0001002:12958	112,4	Предчистовая отделка	Сдан

Субъект права: ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

Фотоматериалы жилого комплекса



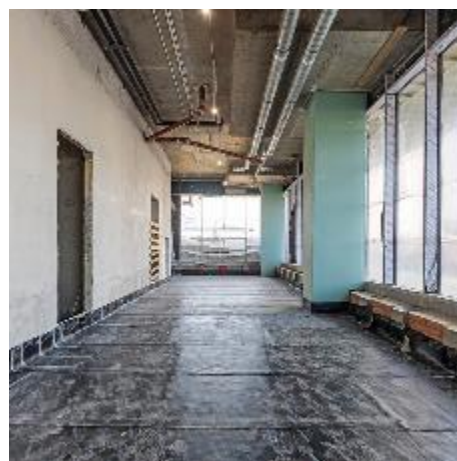
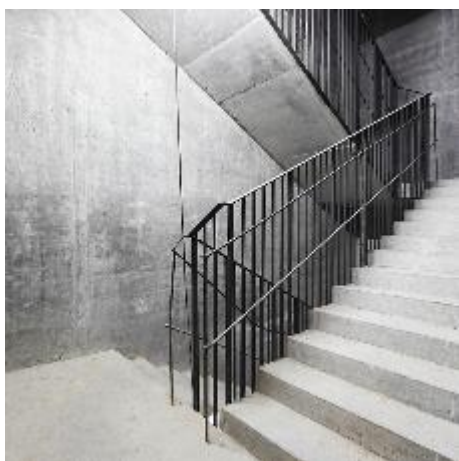
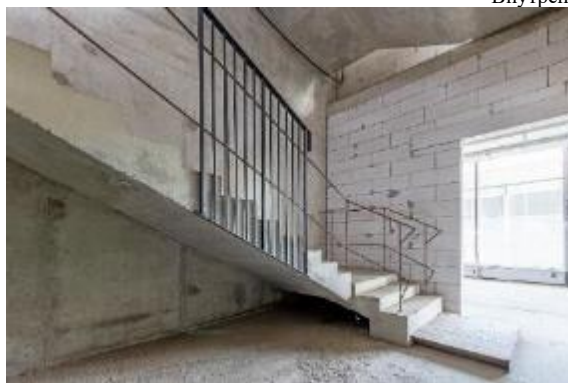
Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



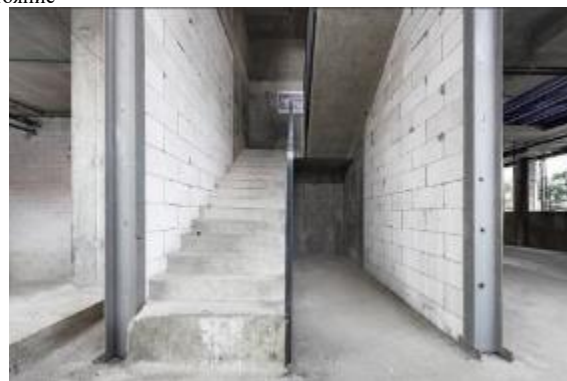
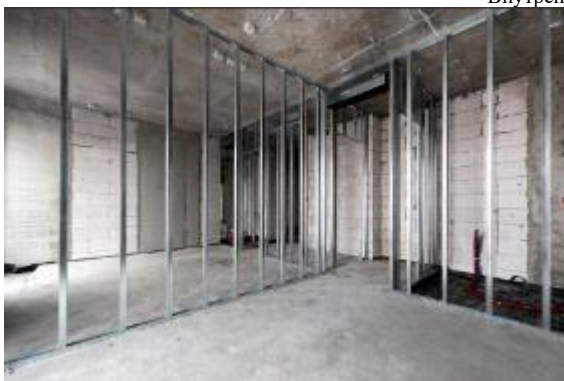
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



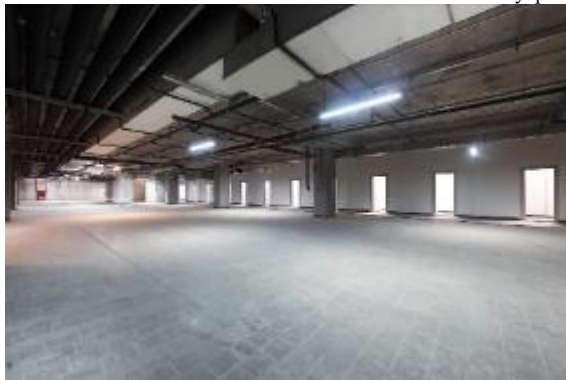
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

Фотоматериалы были получены из открытых источников и служат для облегчения визуального восприятия объекта.

Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения

Показатель	Характеристика
Населенный пункт	г. Москва
Административный округ	Юго - Западный административный округ
Район	Гагаринский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административно деловая застройка
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшее метро	Станция метро «Ленинский проспект» 1 120 метров. Автобусная остановка «Улица Академика Зелинского» - 150 м. Информации проверялась по данным сервиса «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка "Приемлемая" ²
Престижность района	Престижный
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Общественно деловая
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение, шлагбаум

Источник: составлено Оценщиком на основании визуального осмотра и открытых источников информации

ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА³



МФК Lunar — многогранный деловой и жилищных проект у на Ленинском проспекте близ площади Гагарина. Три корпуса формируют единой пространство апартаментов, офисов, объектов ритейла и услуг. Метро в пешей доступности, выезд на ТТК в 5 минут и на Садовое кольцо в 10 минутах делают Lunar привлекательным объектом как для проживания, так и для инвестиций.

Проект разработан бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры». Футуристическая архитектура обыгрывает идею нескольких «лунных» модулей — каждый из трех корпусов имеет собственный формат и уникальные элементы фасада. Панорамные окна в пол и облицовка стен панелями под металл объединяют здания в единую композицию.

Сочетание жилых модулей и бизнес-центра создает благоприятную среду для работы и отдыха в рамках одной локации. Коммерческая и рекреационная инфраструктура в виде двора с детскими

² <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>
³ https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar_Lunar_/

площадками, кафе, спортивного комплекса позволяет решать большинство задач с минимумом перемещений по городу.

В новостройке представлен широкий ассортимент квартир площадью от 35 до 135 кв. м с высокими потолками, а также редкие форматы жилья – с террасами, каминами, мастер-спальнями и окном в ванной.

Расположение

МФК Lunar расположен в Гагаринском районе Москвы в 10 минутах пешком от площади Гагарина со знаменитым памятником первому космонавту. В одной локации с комплексом находятся здание Российской академии наук, Московский государственный университет на Воробьевых горах, штаб-квартира «Яндекса».

В 10 минутах пешком начинается набережная и природный заказник Воробьевы горы. До станций метро «Ленинский проспект», «Площадь Гагарина» и «Университет» не более 15 минут пешком. Рядом работают несколько крупных торгово-развлекательных центров, стадион «Лужники» с комплексом малых арен, аквапарком и десятками спортивных секций.

Большая часть торговой и сервисной инфраструктуры комплекса Lunar сосредоточена в офисном и деловом корпусе В. Там предусмотрены помещения под магазины, супермаркет и другие заведения. Также коммерческие помещения выделены на первых этажах модулей А и С. Территория МФК Lunar спроектирована студией Gillespies. Во дворе оборудованы игровые площадки с природным дизайном от бюро AFA. На кровле второго этажа корпуса А находится терраса входом в кафе, детская игровая и спортивная зоны, площадка для йоги и медитации. В модуле работают лекторий и коворкинг, фитнес-зал. Для автомобилей обустроен подземный паркинг.

Объекты

В МФК Lunar 3 корпуса. Корпуса А и С отведены под апартаменты, а в здании В размещается офисно-деловой центр. В корпусе А 17 этажей и 180 апартаментов площадью от 47,8 до 227,6 м² — одно- и двухкомнатных. Номера передаются в отделке white box. В корпусе С 8 этажей и 150 апартаментов площадью от 31,5 до 51,2 м² — студий и однокомнатных. Здесь в номерах выполнена полная отделка по дизайн-проекту бюро ARCH(E)TYPE.

Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

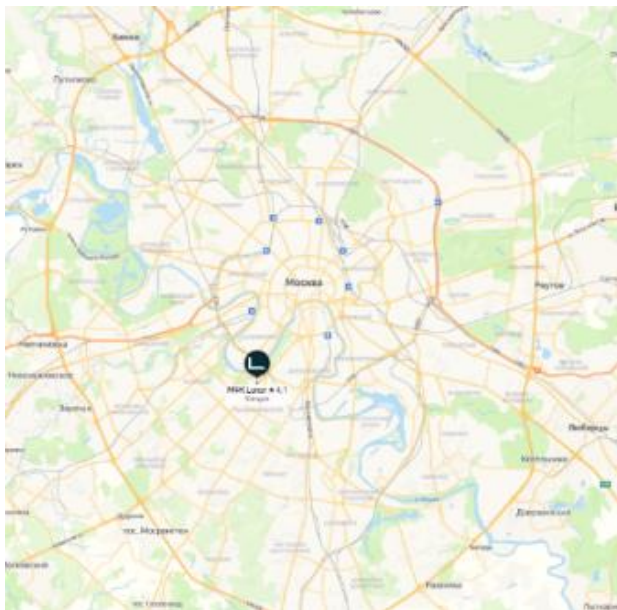
Основные характеристики		
Класс недвижимости		Элитный
Материал стен		Монолит-кирпич
Тип отделки		Под чистовую
Свободная планировка		Нет
Количество этажей		19
Благоустройство двора		
Велосипедные дорожки		Нет
Количество детских площадок		1
Количество спортивных площадок		Нет
Количество площадок для сбора мусора		Нет
Парковочное пространство		
Количество мест в паркинге		383
Гостевые места на придомовой территории		11
Гостевые места вне придомовой территории		Нет
Безбарьерная среда		
Наличие пандуса		Нет
Наличие понижающих площадок		Нет
Количество инвалидных подъемников		Нет
Наличие лифтов в доме		
Количество подъездов		-
Количество пассажирских лифтов		19
Количество грузовых лифтов		2

Источник: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951>

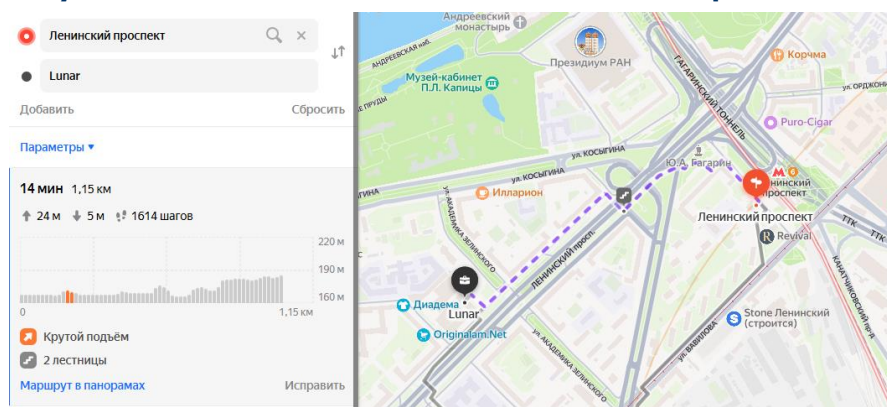
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположен по адресу город, г Москва, Ленинский проспект, д. 38

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте

Источник: Яндекс. Карты <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте

Источник: Яндекс. Карты <http://maps.yandex.ru/>

Гагаринский район⁴ столицы относится к Юго-Западному административному округу и является его единственным районом, граничащим с ЦАО. С запада и востока ограничен почти параллельными друг другу Проспектом Вернадского и улицей Вавилова соответственно. На севере границей района является русло реки и 3-е кольцо, а на юге — улица Строителей. По форме район представляет почти правильный прямоугольник.

Гагаринский соседствует с Ломоносовским и Академическим районами, которые тоже относятся к ЮЗАО, а также с Раменками, относящимся к ЗАО, и Донским районом, относящимся к ЮАО. Кроме того, у Гагаринского района есть два соседа из ЦАО — Якиманка и Хамовники, последний расположен через реку.

На территории Гагаринского района расположены три станции метро: «Воробьевы горы» и «Университет» Сокольнической линии на западной границе и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии на северной границе. С последней можно сделать пересадку на станцию МЦК — «Площадь Гагарина». Станции расположены таким образом, что пеший путь из любой точки района до метро не займет более получаса. Кроме того, путь на метро до центра города составляет всего 15–20 минут.

В Гагаринском районе отлично развит наземный транспорт — здесь проходят около двух десятков автобусных и несколько трамвайных маршрутов. На автобусах удобно перемещаться в пределах района, можно быстро добраться к столичным вокзалам или доехать до центра — острова Балчуг, Китай-города, Бульварного кольца. Есть автобусы, которые доставляют жителей в более отдаленные районы или к таким популярным местам для прогулок, как Покровское-Стрешнево, парк Фили, Поклонная гора.

⁴ <https://www.kp.ru/russia/moskva/nedvizhimost/rajony/yuzao/gagarinskij/>

Удобно и функционально выстроена и дорожная сеть Гагаринского, которая как бы делит его на кварталы. Вдоль района тянутся улица Вавилова, проспекты Вернадского и Ленинский, а перпендикулярно пересекают их 3-е кольцо, Университетский проспект, переходящий в улицу Дмитрия Ульянова, Ломоносовский проспект и улица Строителей, переходящая в улицу Панферова. Кроме того, от Площади Гагарина лучами расходятся улица Косыгина и проспект 60-летия Октября. Главной транспортной артерией не только для Гагаринского района, но и для всей Москвы, является Ленинский проспект, который ведет в аэропорт Внуково. Именно по нему иностранные делегации въезжают в центр столицы, что позволяет назвать Гагаринский район лицом города.

Гагаринский район никогда не был промышленным. За всю его историю здесь не располагалось ни заводов, ни крупных производств, а негативное влияние на экологию оказывала лишь привычная для мегаполиса загазованность. В то же время здесь всегда было много парков и озелененных территорий, да и высотное расположение является преимуществом. Благодаря этому Гагаринский неоднократно входил в рейтинг лучших с точки зрения экологии районов Москвы, а несколько раз даже возглавлял их.

На его территории района находится треть заказника «Воробьевы горы». Здесь любят проводить время не только местные жители, но и туристы, у которых эта часть Москвы является обязательной к посещению. В заказнике можно кататься на велосипеде, неспешно прогуливаться или любоваться видами на Москву в тени деревьев. На территории парка можно встретить множество различных представителей флоры и фауны, в том числе краснокнижных. А еще в этой части «Воробьевых гор» расположена дача купцов Грачевых — единственный образец дачной застройки начала XX века в стиле модерн. Полюбоваться зданием, правда, получится только снаружи.

Парк имени 40-летия ВЛКСМ был создан в 1958 году, когда велась активная застройка этой части города. В этом месте будто до сих пор витает атмосфера ушедшей советской эпохи. Сегодня москвичи приводят сюда своих детей и с приятной грустью в сердце вспоминают, как когда-то резвились здесь, сами будучи детьми.

Гагаринский район может предложить много интересного не только своим обитателям, но и жителям других районов, а также гостям столицы. Кто-то приезжает сюда полюбоваться видами на Москву и реку, а кто-то — погрузиться в атмосферу советского прошлого и познакомиться с архитектурой той эпохи. Знаменитые красные дома — первые жилые постройки района — в свое время создавались для интеллигенции и обеспеченных семей, такой контингент здесь, преимущественно, сохраняется и сегодня.

В Гагаринском районе есть местечки и для гурманов. Рестораны высокой кухни и среднего сегмента, кофейни и кулинарии, кальянные, пабы и винотеки готовы накормить всех желающих или обеспечить приятный вечер для шумных компаний и тихих свиданий. Отдельного внимания заслуживает Черемушкинский рынок, который сегодня стал местом, где можно не только купить свежие фермерские продукты, но и познакомиться с гастрономическими обычаями и изысками стран мира. Кроме того, здесь постоянно проводятся развлекательные мероприятия и мастер-классы для детей.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Инфляция в России в 2025 году составила 5,59%, в декабре она замедлилась в месячном выражении до 0,32% после 0,42% в ноябре, следует из сообщения Росстата⁵.

«В декабре 2025 года по сравнению с ноябрем 2025 года индекс потребительских цен составил 100,32%, по сравнению с декабрем 2024 года - 105,59%», - говорится в документе.

Продовольственная инфляция в России в декабре в месячном выражении составила 0,43% после 0,69% в ноябре, в годовом выражении - 5,24%. Непродовольственные товары за прошлый месяц выросли в цене на 0,34%; в годовом выражении рост - на 2,99%. Услуги прибавили 0,15% к ноябрю 2025 года; рост год к году - на 9,3%.

Осенью Минэкономразвития прогнозировало инфляцию по итогам 2025 года на уровне 6,8%, ЦБ - в диапазоне 6,5-7%. К концу года инфляция в России стала замедляться более быстрыми темпами, чем прогнозировали ведомства, и власти ожидали ее по итогам года ниже 6%.

Экономика России вырастет на 0,5–1,5% в 2026 году, считают в Центробанке. Затем, по прогнозам регулятора, рост ВВП начнет ускоряться. К концу следующего года инфляция замедлится до 4–5% и после закрепится вблизи цели в 4%, ожидают в Банке России⁶.

О текущей ценовой ситуации⁷

⁵ <https://ria.ru/20260116/rosstat-2068393962.html>

⁶ <https://www.kommersant.ru/doc/8336494>

⁷

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c7fa65691423d45c724207cc32257ec8/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_ilyulya_2026_goda.pdf

За неделю с 7 по 13 июля 2026 года динамика потребительских цен замедлилась до 0,17% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,08% н/н, в том числе плодоовощная продукция подешевела на -1,0% н/н, на остальные продукты питания динамика цен составила 0,18% н/н. В секторе непродовольственных товаров цены изменились на 0,44% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – снизились на -0,02% н/н.

Потребительская инфляция с 7 по 13 июля 2026 года

1. За неделю с 7 по 13 июля 2026 года динамика потребительских цен составила 0,17% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,08% н/н. Цены на плодоовощную продукцию снизились на -1,0% н/н. Продолжили дешеветь огурцы (-6,3% н/н) и помидоры (-3,7% н/н). Снизились цены на лук (-0,3% н/н), картофель (-0,1% н/н), замедлился рост цен на морковь (0,5% н/н) и капусту (0,02% н/н). На фрукты цены не изменились: в том числе продолжилось удешевление бананов (-0,4% н/н). На остальные продукты питания динамика цен составила 0,18% н/н. Возобновилось снижение цен на масло сливочное (-0,2% н/н), продолжилось удешевление сыра (-0,1% н/н), яиц (-1,3% н/н). Замедлился рост цен на мясо птицы (до 2,0% н/н), говядину (0,2% н/н), рыбопродукты (0,2% н/н), масло подсолнечное (0,04% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,44% н/н. Подешевели электротовары (-0,1% н/н), продолжилось снижение цен на одежду (-0,7% н/н) и обувь (-0,1% н/н), замедлился рост цен на медикаменты (0,2% н/н). На бензин динамика цен составила 2,3% н/н, на дизельное топливо – 3,2% н/н.
4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 7 по 13 июля цены снизились на -0,02% н/н. Замедлился рост цен на поездки в отдельные страны Юго-Восточной Азии (0,5% н/н), подешевела поездка на отдых на Черноморское побережье России (-0,9% н/н). Продолжилось снижение цен на услуги санаториев (-0,4% н/н) и гостиниц (-0,1% н/н). Снизились темпы роста цен на бытовые услуги (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 7 по 13 июля на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,1% (+2,2% на прошлой неделе). В годовом выражении в июле продовольственные товары подорожали на +6,3% г/г. В отчетный период сохранился рост котировок пшеницы в США (+2,8%) и во Франции (+4,6%), а также соевого масла (+5,8%). После удорожания на прошлой неделе подешевели кукуруза (-0,5%), белый сахар (-2,7%), сахарсырец (-2,6%) и соевые бобы (-0,5%). Продолжили снижаться цены на говядину (-1,7%), при этом стоимость свинины (+1,6%) выросла. Котировки пальмового масла не изменились.
6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 3,4% (-0,3% неделей ранее) на фоне удорожания смешанных (+2,0%) и азотных (+4,8%) удобрений. В годовом выражении в июле цены на удобрения сократились на -5,9% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен находилась в диапазоне от -0,3% до +0,3% (от -5,9% до -1,7% на прошлой неделе). Снизилась стоимость металлолома (-0,3%) и металлопроката (-0,3%). Выросли цены на железную руду (+0,3%), а на арматуру – сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в июле цены на черные металлы увеличились на 6,0% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 1,5% (+0,4% неделей ранее) из-за удорожания алюминия (+0,5%), меди (+1,0%) и никеля (+3,1%). В годовом выражении в июле цены на рассматриваемые металлы увеличились на 21,6% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁸

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1 кв 2026
ВВП (индекс физического объема), %	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0**	99,7
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6	105,9
Индекс промышленного производства	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9	100,2
Индекс инвестиций в основной капитал	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	106,1	108,2	107,4**	101,5**

⁸ Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>, <https://translomon.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>, <https://www.kommersant.ru/doc/8654099>

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1 кв 2026
Оборот розничной торговли	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6	103,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3	97,2
Импорт товаров, млрд долл. США	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0	66,9

Диапазоны⁹ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились.

- **Инфляция:** Аналитики снизили прогноз на 2026 год до 5,3% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Прогнозы на последующие годы не изменились – аналитики ожидают, что инфляция замедлится до 4,4% в 2027 году, вернется к 4% в 2028 году и останется вблизи цели далее.
- **Ключевая ставка:** Прогнозы почти не изменились – 14,1% годовых в 2026 году, 10,6% годовых (-0,1 п.п.) в 2027 году и 9,0% годовых в 2028 году. Прогноз на конец горизонта – 8,1% годовых. Это почти соответствует медианной оценке нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,7% (+0,2 п.п.) в 2026 году, 6,1% (-0,1 п.п.) в 2027 году, 5,0% в 2028 году и 4,2% в 2029 году.
- **ВВП:** Прогноз роста в 2026 году понижен до 0,7% (-0,3 п.п.). Прогнозы роста на последующие годы без существенных изменений – 1,5% в 2027 году, 1,7% (-0,1 п.п.) в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +15,3% (средний темп: 1,9% в год).

Таблица 8-2 Результаты опроса: июнь 2026 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,3 (5,5)	4,4 (4,4)	4,0 (4,0)	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,4 (5,6)	4,5 (4,5)	4,2 (4,1)	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,1)	10,6 (10,7)	9,0 (9,0)	8,1
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,7 (1,0)	1,5 (1,5)	1,7 (1,8)	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,3 (2,3)	2,5 (2,5)	2,6 (2,6)	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,5 (9,0)	7,8 (7,8)	7,0 (7,0)	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,6 (-2,5)	-1,9 (-1,8)	-1,5 (-1,3)	-1,4
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	525 (506)	493 (488)	491 (487)	495
Импорт товаров и услуг	377	347	380	383	400	420	432	439	448
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	78,1 (81,2)	86,2 (89,0)	94,3 (95,3)	97,8
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	70 (65)	60 (60)	59 (60)	57
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:									
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,7 (8,5)	6,1 (6,2)	5,0 (5,0)	4,2
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,5 (109,8)	111,2 (111,5)	113,0 (113,3)	115,3
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,9 (3,3)	3,2 (2,7)	2,7 (2,6)	2,5
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	129,1 (128,4)	133,3 (132,2)	136,7 (135,3)	140,2
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	102 (98)	63 (68)	58 (62)	51

⁹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция	6,9-9,2	
	10-90%	(7,0-8,3)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7 (1,7)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 – 2034 годов.
	Центр. тенденция	1,3-2,0	
	10-90%	(1,2-2,2)	

- **Уровень безработицы:** Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,3% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,6% в 2028 году и до 2,7% в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).
- **Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026 год. Они ожидают замедления роста до 9,5% (+0,5 п.п.) в 2026 году, до 7,8% в 2027 году, до 7,0% в 2028 году и до 6,5% в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,9% в 2026 году, на 3,2% в 2027 году, на 2,7% в 2028 году и на 2,5% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 40,2% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 2,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,9% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2027 году и 1,5% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2028 году. Дефицит консолидированного бюджета к концу горизонта, по мнению аналитиков, составит 1,4% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Аналитики повысили прогнозы на 2026–2028 годы – 525 млрд долл. (+19 млрд долл.) в 2026 году, 493 млрд долл. (+5 млрд долл.) в 2027 году и 491 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 495 млрд долл. Это на 10% (54 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также повышены – до 420 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2026 году, 432 млрд долл. (+15 млрд долл.) в 2027 году и 439 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 448 млрд долл. Это на 19% (71 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль, чем в апрельском опросе, на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 78,1 рублей за долл., на 2027 год – 86,2 рублей за долл., на 2028 год – 94,3 рублей за доллар (рубль крепче на 2,1–3,8% по сравнению с апрельским опросом). Прогноз на конец горизонта – 97,8 рублей за долл.
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогноз на 2026 год повышен до 70 долл. за баррель. Аналитики ожидают, что цена снизится до 60 долл. за баррель в 2027 году, до 59 долл. за баррель в 2028 году и составит 57 долл. за баррель к концу горизонта.

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессивные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

Положение России в мире¹⁰

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹¹

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)							
№	Показатели	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	1 кв. 2026/2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+4,1	+4,9	+1,0	-0,2
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+8,4	-2,3	-14,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+8,2	+7,4	+1,5

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)						
№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-май 2026/2025	Янв-май 2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	-
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс	+5,7	+4,8	+0,9	-0,1	
5.	Промышленное производство, индекс	+4,3	+4,6	+0,8	+0,4	
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	+0,2	-3,2	+4,9	0,0	2,0
7.	Строительство всего, трлн. руб.	+9,0	+2,1	+2,5		5,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+1,6	-21,7	35,0
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			+7,8	-1,5	6,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7	-1,1	2300,2

¹⁰ <https://statrliet.ru/downloads/2026-07%20крат.pdf>

¹¹ По данным Росстата, **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика.

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-май 2026/2025	Янв-май 2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	-
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6	-0,3	194,7
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,6	+5,0	26,5
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб. янв-фев	+13,9	+9,0	+8,7	+6,5	2,4
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7	+2,7	9,1
14.	Инфляция, %					
	- промышленная	+4,0	+12,1	+1,9	+0,5	
	- потребительская	+5,9	+9,5	+8,7	+5,7	
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)	+0,6	+8,5	+6,5	+7,8	

(изменение в рублях)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-апр 2026/2025	Янв-апр 2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	-
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.2026, млрд.руб.	+23,4	+5,4	-1,0	+5,5	36,6
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	+30,1	+6,6	+7,1	+10,9	21,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)		+47,2	в 2,1 раза	в 2,0 раза	0,2
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.03.2026, трлн.руб.	+23,9	+17,6	+16,9	+14,3	151,7
	(из них просроченная задолженность)	-1,1	-7,8	+39,3	+14,4	0,381
18.	Международные резервы России (ЗВР) на 27.03.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	-1,7	+2,0	+25,6	+4,0	715,2
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.			в 1,75 раза	-2 раза	-4,7
20.	Государственный внешний долг, на 01.04.2026г., млрд. долл. США	0,0	-2,3	+7,5	+1,5	54,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	01.01.2026	08.07.2026
21.	Ключевая ставка ЦБ РФ с 22.06.26г., %	6,25	21,0	16,0	14,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	77,45	77,23
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	61,96	71,59

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

- 1) Fitch и S&P: «BB-» (достаточный уровень платёжеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);
- 2) Moody's: «Ba1» (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском)¹².

В марте-апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России:

- 3) S&P: «СС (негативный)» (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен);
- 4) Moody's: н/д;
- 5) Fitch Ratings: «C» (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны¹³, не обновлялись до конца 2025 года.

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до «BBB+g» (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга «BBB+g»: «экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)».

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг «BBBi+» (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и «BBBi-» – в иностранной, прогноз – «стабильный»¹⁴.

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги «A-i» (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах¹⁵.

В августе 2025 г. рейтинги «iAsc» (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и

¹² <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/06/12/1116803-rossiya-poluchila-vtoroi-reiting-kitae>

¹³ <https://www.rbc.ru/business/28/03/2022/624138ce9a7947c05401ed31>, <https://www.forbes.ru/investicii/460261-moody-s-vsled-za-fitch-i-s-and-p-otzovet-rejtingi-vseh-rossijskih-kompanij>

¹⁴ <https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/>

¹⁵ <https://rusvesna.su/news/1750237346>

относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – «стабильный»¹⁶.

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги «A-i» (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах¹⁷.

В августе 2025 г. рейтинги «iAsc» (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – «стабильный»¹⁸.

Изменения ключевой ставки¹⁹ Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка - это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

30.06.2026 - 07.07.2026

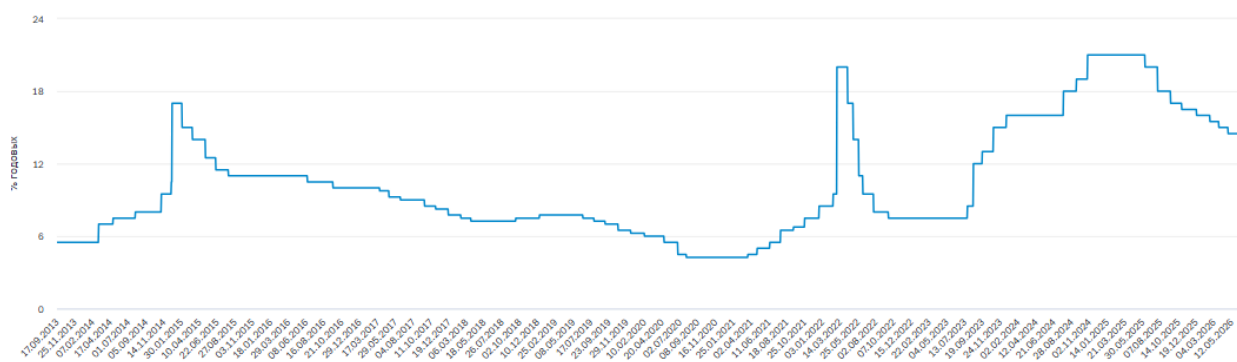


Таблица 8-4 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 - июнь 2026 гг.

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
28.10.2024	21,0%
2025	
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
27.10.2025	16,5%
22.12.2025	16,0%
I кв. 2026	
16.02.2026	15,5%
23.03.2026	15,0%
27.04.2026	14,5%
19.06.2026	14,25%

Основная причина снижения ключевой ставки в 2026 году:

Динамика внутреннего спроса приблизилась к возможностям расширения предложения товаров и услуг. При этом показатели устойчивого роста цен пока не снижаются и, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Сохраняется существенная неопределенность со стороны внешних условий и параметров бюджетной политики.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,0–14,5% годовых в 2026 году и 8,0–10,0% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 1к26 текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после

¹⁶ <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>

¹⁷ <https://rusvesna.su/news/1750237346>

¹⁸ <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>

¹⁹ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания с марта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли. В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.

По оперативным данным, **российская экономика** в 1к26 замедлилась, в том числе из-за подстройки к произошедшим налоговым изменениям. Также повлияло меньшее количество рабочих дней и неблагоприятные погодные условия. Инвестиционная активность остается сдержанной. Сохраняется тенденция на замедление роста потребительского спроса, несмотря на некоторое оживление в марте. С учетом того что динамика экономической активности в 1к26 во многом обусловлена разовыми факторами, прогноз по росту ВВП в 2026 году сохранен на уровне 0,5–1,5%.

Напряженность на рынке труда постепенно снижается. По данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает сокращаться и находится на минимальном значении с середины 2023 года. Компании планируют более умеренные индексации зарплат в 2026 году по сравнению с 2023–2025 годами. При этом безработица остается на исторических минимумах, а рост зарплат продолжает опережать рост производительности труда.

Денежно-кредитные условия немного смягчились, но остаются жесткими. Процентные ставки уменьшились в большинстве сегментов финансового рынка. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Кредитная активность сдержанная. Это в том числе связано с рекордно высоким авансированием госрасходов в 1к26. Склонность домашних хозяйств к сбережению в целом остается высокой.

Проинфляционные **риски** по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с ухудшением перспектив мировой экономики и ростом ценового давления в мире на фоне усиления геополитической напряженности, а также с высокими инфляционными ожиданиями и длительным периодом роста зарплат темпами выше роста производительности труда. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. Они предполагают, что на среднесрочном горизонте бюджетная политика будет способствовать замедлению инфляции. В случае более высоких расходов, сопровождаемых ростом структурного дефицита бюджета, потребуются более жесткая денежно-кредитная политика, чем в базовом сценарии.

Прогнозы развития экономики России²⁰

Рост **мирового ВВП** в 2025 году, как и годом ранее, составил 3,4 %.

Согласно апрельскому прогнозу МВФ, темпы роста мировой экономики в ближайшие годы будут превышать 3 % в год и составят 3,1 % в 2026 году.

Начавшийся в конце февраля 2026 г. конфликт США и Израиля с Ираном вызвал рост цен на мировых сырьевых рынках, способный привести к росту инфляции, процентных ставок и в перспективе создать риски замедления темпов экономического роста. При этом среднесрочные прогнозы роста мировой экономики остаются умеренными.

Согласно оценкам МВФ, в перспективе до 2029 года темпы роста мировой экономики могут сохраниться на уровне около 3,2 % (в том числе в развитых странах – 1,7 %, в развивающихся – 4,1 %). Наблюдается усиление структурных изменений в мировой экономике, связанных с геоэкономической фрагментацией, трансформацией глобальных цепочек стоимости и ускоренным развитием новых технологий. Эти процессы создают новые зоны экономической и инвестиционной активности.

В США прогнозируется ускорение роста экономики с 2,1 % в 2025 году до 2,3 % в 2026 году, чему будет способствовать стимулирующая налогово-бюджетная политика. Влияние повышения торговых барьеров будет постепенно ослабевать. В 2027–2028 годах прогнозируется рост на уровне 2,1 %, в том числе в связи с бюджетным стимулированием за счет налоговых льгот для корпоративных инвестиций. Ожидается, что импульс, связанный с ускоренным ростом технологий, ослабнет, но продолжит компенсировать снижение иммиграции и уменьшение потребления. В 2029 году прогнозируется

²⁰ Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenariye_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html, дата публикации 12.05.2026 г.

снижение темпов роста экономики США до 1,9 процента.

Ключевые итоги 2025 года

В 2025 году рост российской экономики замедлился – прирост составил 1,0 %. При этом за трехлетний период (2023-2025 годов) ВВП увеличился более чем на 10 % в реальном выражении (в том числе на 4,9 % в 2024 году и на 4,1 % в 2023 году). Основным драйвером роста выступал внутренний спрос: как потребительский, так и инвестиционный.

Инвестиции в основной капитал в 2025 году (последние доступные данные официальной статистики) сократились на 2,3 % относительно высокой базы прошлых лет. За период с 2021 по 2024 год инвестиции увеличились на 37,9 % (в том числе в 2024 году – на 8,4 %, в 2023 году – на 9,8 процента).

Рост **потребительской активности** в начале 2026 года продолжил замедляться. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-март текущего года увеличился на 3,5 % после 4,0 % в целом за 2025 год. Рост продолжается относительно высокой базы – прирост суммарного оборота в 2024 году составил 7,1 %, в 2023 году – 8,0 процента.

Рост потребительской активности был обеспечен увеличением **доходов населения**, которые продолжили расти. Одновременно с этим существенная часть доходов населения не трансформировалась в потребительский спрос, а уходила в сбережения – по итогам 2025 года была достигнута исторически высокая норма сбережения в 16,6 процента.

Так, **реальные располагаемые денежные доходы населения** в 2025 году возросли на 7,4 % (последние доступные данные официальной статистики). Основной вклад в динамику доходов внесли трудовые доходы, доходы от собственности и предпринимательские доходы. Реальная заработная плата возросла на 4,4 % в 2025 году относительно высокой базы прошлых лет (в 2024 году – на 9,7 %, в 2023 году – на 8,2 процента).

Рост заработной платы наблюдается на фоне исторически низкой безработицы. Уровень безработицы в среднем за 2025 год составил 2,2 % к рабочей силе (на минимуме, в отдельные месяцы, снижался до 2,1 %), тогда как в 2024 году – 2,5 %, в 2023 году – 3,2 процента.

Замедление роста спроса сопровождалось снижением цен в реальном секторе. Так, индекс цен производителей промышленных товаров в 2025 году сократился на 3,3 % декабрь к декабрю. Основным фактором было снижение цен в добыче полезных ископаемых, обусловленное динамикой мировых цен на нефть. При этом в обрабатывающих производствах цены также снизились (на 0,3 % декабрь к декабрю). Отрицательная динамика зафиксирована после периода высоких темпов роста цен производителей (в 2024 году – на 7,9 % декабрь к декабрю, в 2023 году – на 19,2 % декабрь к декабрю). Инфляция по итогам 2025 года замедлилась до 5,6 % декабрь к декабрю после 9,5 % в 2024 году и 7,4 % в 2023 году. Основной вклад в замедление инфляции в 2025 году внес сегмент продовольственных товаров – темпы роста цен снизились до 5,2 % после 11,0 % годом ранее. Цены на непродовольственные товары в 2025 году увеличились на 3,0 % после 6,1 % в 2024 году, на услуги – на 9,3 % после 11,5 % годом ранее. При этом основное замедление инфляции относительно уровня прошлого года пришлось на ноябрь и декабрь 2025 года.

В отраслевом разрезе в 2025 году положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, строительство и сельское хозяйство.

Отрицательный вклад внесла добыча полезных ископаемых, а также оптовая торговля.

В 2025 году промышленное производство продолжало оставаться одним из ключевых драйверов экономического роста – прирост выпуска промышленности составил 1,3 % (в 2024 году – 5,1 %, в 2023 году – 4,3 процента).

Рост промышленности в целом был обеспечен за счет обрабатывающих производств. За 2025 год предприятия обрабатывающей промышленности нарастили выпуск на 3,6 % (в 2024 году – на 9,1 %, 2023 году – на 8,7 процента). Основной вклад в динамику обрабатывающих производств внес машиностроительный комплекс – в 2025 году выпуск увеличился на 7,7 % после 19,8 % за 2024 год и 25,0 % за 2023 год.

При этом в 2025 году продолжилось сокращение **добычи полезных ископаемых** – на 1,6 % после снижения на 0,5 % в 2024 году и 1,0 % в 2023 году.

Выпуск продукции **сельского хозяйства** в 2025 году увеличился на 4,9 % (после снижения в 2024 году на 3,3 % и роста на 0,2 % в 2023 году). В 2025 году в хозяйствах всех категорий валовый сбор зерновых (включая

кукурузу) на 12,1 % превысил уровень прошлого года после сокращения на 13,2 % и 8,0 % в 2024 и 2023 годах соответственно. По состоянию на декабрь 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 3,5 % к соответствующему периоду прошлого года после сокращения на 4,9 % и 2,4 % в 2024 и 2023 годах соответственно.

На фоне замедления роста экономической активности в 2025 году снизился **грузооборот транспорта**

– на 0,7 % после роста на 0,5 % в 2024 году и снижения на 0,6 % в 2023 году.

Также замедлился рост объема работ по виду деятельности «Строительство» – в 2025 году прирост составил 2,5 % после 3,8 % за 2024 год и 9,0 % за 2023 год.

Таблица 8-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2025	2026	2027	2028	2029
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт, млрд руб.					
Базовый	214 261	228 000	238 839	253 653	270 895
Консервативный		223 631	233 938	246 657	262 184
темпы роста ВВП, %					
Базовый	1,0	0,4	1,4	1,9	2,4
Консервативный		-0,5	0,7	1,3	1,9
дефлятор ВВП, %					
Базовый	4,9	6,0	3,3	4,2	4,3
Консервативный		4,9	3,9	4,1	4,3
Цена на нефть марки Юралс, долл. США / барр.					
Базовый	55,6	59,0	50,0	50,0	50,0
Консервативный		50,0	45,0	44,0	44,0
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	83,4	81,5	87,4	92,0	96,0
Консервативный		82,5	90,0	94,0	97,5
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
Базовый	5,6	5,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный		5,2	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый	8,7	5,6	4,0	4,0	4,0
Консервативный		5,6	4,0	4,0	4,0
Промышленность, %					
Базовый	1,3	0,6	2,1	2,4	2,5
Консервативный		-1,0	1,5	1,9	2,3
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	-2,3	-1,5	2,0	2,5	3,0
Консервативный		-3,5	1,0	1,5	2,0
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	2,8	1,7	2,1	2,4	2,7
Консервативный		0,8	1,6	2,0	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	4,1	0,8	2,3	2,8	3,1
Консервативный		-0,4	1,7	2,3	2,8
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	7,4	0,8	2,1	2,4	2,7
Консервативный		0,5	1,8	2,3	2,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	4,4	2,2	2,5	2,8	3,0
Консервативный		1,8	2,0	2,5	2,8
Производительность труда, %					
Базовый	0,7	0,5	1,3	1,8	2,4
Консервативный		-0,4	0,6	1,2	1,9
Экспорт товаров, млрд долл. США					
Базовый	422,1	442,2	424,7	445,7	464,4
Консервативный		399,1	392,9	403,5	417,6
темпы роста, %					
Базовый	-1,6	1,6	2,9	4,1	3,1
Консервативный		-1,1	2,4	2,6	2,4
к ВВП, %					
Базовый	16,4	15,8	15,5	16,2	16,5
Консервативный		14,7	15,1	15,4	15,5
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый	219,6	222,2	231,4	245,1	261,5
Консервативный		213,9	220,9	229,7	240,0
темпы роста, %					
Базовый	0,8	0,5	2,7	4,0	4,8
Консервативный		-2,1	1,6	2,0	2,6
к ВВП, %					
Базовый	8,6	7,9	8,5	8,9	9,3
Консервативный		7,9	8,5	8,8	8,9
Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США					
Базовый	202,5	220,1	193,4	200,6	203,0
Консервативный		185,3	172,0	173,8	177,6
темпы роста, %					
Базовый	-3,7	2,9	3,1	4,2	1,0

	2025	2026	2027	2028	2029
	отчет	оценка	прогноз		
Консервативный		-0,1	3,3	3,4	2,1
к ВВП, %					
Базовый	7,9	7,9	7,1	7,3	7,2
Консервативный		6,8	6,6	6,6	6,6
Экспорт услуг, млрд долл. США					
Базовый	46,3	48,2	50,7	53,5	56,5
Консервативный		47,8	49,7	52,0	54,3
темп роста, %					
Базовый	5,1	2,0	3,0	3,5	3,5
Консервативный		1,0	2,0	2,5	2,5
к ВВП, %					
Базовый	1,8	1,7	1,9	1,9	2,0
Консервативный		1,8	1,9	2,0	2,0
Импорт товаров, млрд долл. США					
Базовый	305,0	308,7	322,1	336,9	353,3
Консервативный		297,7	308,4	321,5	335,8
темп роста, %					
Базовый	-3,2	0,6	2,3	2,6	2,9
Консервативный		-2,4	1,6	2,2	2,4
к ВВП, %					
Базовый	11,9	11,0	11,8	12,2	12,5
Консервативный		11,0	11,9	12,2	12,5
Импорт услуг, млрд долл. США					
Базовый	94,8	98,5	102,0	106,1	110,4
Консервативный		97,0	99,5	102,5	106,1
темп роста, %					
Базовый	7,6	0,5	1,5	2,0	2,0
Консервативный		-1,0	0,5	1,0	1,5
к ВВП, %					
Базовый	3,7	3,5	3,7	3,8	3,9
Консервативный		3,6	3,8	3,9	3,9
Торговый баланс, млрд долл. США					
Базовый	117,1	133,6	102,6	108,8	111,1
Консервативный		101,4	84,5	82,0	81,8
к ВВП, %					
Базовый	4,6	4,8	3,8	3,9	3,9
Консервативный		3,7	3,3	3,1	3,0
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
Базовый	2,2	2,4	2,3	2,3	2,3
Консервативный		2,5	2,4	2,4	2,4
Численность рабочей силы, млн чел.					
Базовый	76,1	76,2	76,3	76,4	76,4
Консервативный		76,2	76,3	76,4	76,4
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
Базовый	52496	56567	60335	64533	69107
Консервативный		56295	59744	63764	68158
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,5	7,8	6,7	7,0	7,1
Консервативный		7,2	6,1	6,7	6,9
Численность занятых в экономике, млн чел.					
Базовый	74,4	74,4	74,5	74,6	74,6
Консервативный		74,4	74,4	74,5	74,5

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей²¹

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,4	101,4	101,9	102,4	—
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2026 г.)	101,0	101,5	101,8	—	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2026 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5	—	—
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	5,6%	4,3%	4,1%	4,1%	4,0%
Индекс потребительских цен	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического	5,6%	4,0%	4,0%	4,0%	—

²¹ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
середину года, %	развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)					
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	5,5%	4,5%	4,1%	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	5,3%	4,5%	4,0%	—	—
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	5,6%	4,5%	4,1%	—	—
	OECD (март 2026 г.)	6,4%	4,5%	—	—	—
	IMF (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (от 12.02.2026–24.02.2026 гг.)	5,5%	4,4%	4,2%	4,0%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.04.2026 г.)	5,4%	4,0%	4,0%	—	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2026 г.)	105,75 - 106,05	103,35-103,65	103,70-104,05	103,60-104,00	—
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,8	102,1	102,4	102,7	—
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (от 12.02.2026–24.02.2026 гг.)	102,3	102,0	102,0	102,0	—
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	84,24	90,26	95,94	98,13	102,05
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	81,20	89,00	96,30	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	90,15	92,55	97,95	—	—
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (от 12.02.2026–24.02.2026 гг.)	84,13	92,05	97,50	100,25	102,05
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	81,48	87,43	92,00	96,02	—
Ключевая ставка Банка России, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	13,8%	10,3%	9,0%	8,2%	7,9%
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.04.2026-12.04.2026 гг.)	14,1%	10,7%	9,0%	—	—
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (от 12.02.2026–24.02.2026 гг.)	13,7%	10,0%	8,8%	8,2%	7,9%
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	13,0%	10,5%	10,0%	—	—
	АКРА (февраль 2026 г.)	13,8%	11,3%	9,0%	—	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.04.2026 г.)	14,3%	9,0%	8,0%	—	—

Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 апреля 2026 года²²

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь-март 2026 года составила 7 415,7 тыс. человек, в их числе 7 341,1 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике, и 74,6 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2026 г. составила 17 651 человек, из них 11 887 человек имели статус безработного, из них 9 707 человек получали пособие по безработице. На конец марта 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. К концу марта 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,20 человека.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,7%. В январе-марте 2026 г. по сравнению с январем-мартом 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,1%, в том числе на продовольственные товары – 103,5%, непродовольственные товары – 102,0%, услуги – 109,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2026 г.

²² <https://mtuf.ru/upload/iblock/b90/4a3m1h1kiw5e1ozp2kwq6f3w1o5fykjh.pdf>

составила 9 141,19 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2026 г. на 1,7%, с декабрем 2025 г. - на 4,5%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчёте на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля. На 1 апреля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 1 119,1 тыс., из них 588,1 тыс. юридических лиц, 520,2 тыс. индивидуальных предпринимателей. В марте 2026 года зарегистрировано 4,9 тыс. организаций (в марте 2025 г. – 5,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,1 тыс. (в марте 2025 г. – 10,1 тыс. организаций).

В январе-феврале 2026 г. по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 874,7 млрд рублей (9,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 1 788,8 млрд рублей, 5,8 тыс. организаций – убыток на сумму 914,1 млрд рублей). На конец февраля 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 116 580,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 891,5 млрд рублей или 2,5% от общей суммы задолженности (на конец февраля 2025 г. – 2,1%, на конец января 2026 г. – 2,4%).

Кредиторская задолженность на конец февраля 2026 г. составила 56 712,2 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 732,7 млрд рублей или 4,8% от общей суммы задолженности (на конец февраля 2025 г. – 4,1%, на конец января 2026 г. – 4,8%).

Дебиторская задолженность на конец февраля 2026 г. составила 48 162,8 млрд рублей, из неё просроченная – 3 567,7 млрд рублей или 7,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец февраля 2025 г. – 6,0%, на конец января 2026 г. – 6,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2026 г. составила 26 214 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 270 тыс. рублей (на 1,0%). На конец марта 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-апреле 2026 года

Таблица 8-7 Основные показатели²³

Название показателей	Апрель 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	х	101,7	112,6	х	112,2
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	102,4	112,8	х	112,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	95,7	113,0	х	114,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	117,4	105,9	х	96,8
Оборот организаций, млн рублей	8 191 608,6	94,9	112,2	29 449 737,1	104,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	1 434 337,6	111,2	137,1	4 660 842,1	110,3
добыча полезных ископаемых	22 611,8	88,9	111,3	80 856,4	103,9
обрабатывающие производства	1 266 198,1	113,5	139,9	3 955 797,5	109,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	116 827,8	93,9	120,3	523 401,0	121,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 699,9	118,6	119,6	100 787,2	108,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ^{3),4)}					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	х	х	х	9,5	41,4
молоко, тыс. тонн	х	х	х	216,3	135,9
яйца, тыс. штук	х	х	х	105,2	83,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	228 427,2	126,4 ⁵⁾	106,1 ⁵⁾	662 703,4	94,4 ⁵⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников	461,7	х	85,5	1 786,7	99,4

²³ <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20социально-экономические%20показатели%20г.%20Москвы%20за%20январь-апрель%202025%20г..pdf>

Название показателей	Апрель 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
финансирования, тыс. кв. м общей площади					
в том числе:					
организациями-застройщиками	445,2	х	89,0	1 656,7	111,2
населением	16,4	х	41,5	130,0	42,2
Строительство объектов социально-культурного назначения ^{3),4)}					
дошкольные образовательные организации, мест	х	х	х	927	118,1
медицинский центр, кв. м	х	х	х	10 297,0	в 15,1 р.
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 738 871,7	99,0 ⁵⁾	112,5 ⁵⁾	16 493 560,9	104,8 ⁵⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	724 326,6	93,3 ⁵⁾	107,8 ⁵⁾	2 760 408,6	105,4 ⁵⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	525 481,9	97,0 ⁵⁾	97,0 ⁵⁾	х	х
Оборот общественного питания, млн рублей	128 780,9	107,8 ⁵⁾	113,0 ⁵⁾	475 714,8	108,4 ⁵⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	421 278,5	104,3 ⁵⁾	102,1 ⁵⁾	1 599 602,7	102,6 ⁵⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 344,8	105,0	115,3	4 730,2	105,4
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 192,1	105,0	81,4	14 916,6	73,7
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	464,3	98,9	108,2	1 707,9	106,8
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	105 921,7	97,7	109,5	390 155,9	108,2
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),4)}	х	х	х	1 366 709,8	100,1 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	х	104,4	108,9	х	104,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,19	104,95	х	105,04
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	9 186,01	100,5	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ^{3),8)}	166 702	81,2	118,7	х	х
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{3),8)}	х	х	114,5	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	219 617,5	110,7	116,3	201 926,2	120,4
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	х	110,2	110,5	х	114,6
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁶⁾	50 332	192,0	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{6),10)}	11 740	98,8	98,1	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	1 376 094,3	х	72,2	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	2 433 309,5	х	81,1	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	63,0	х	74,6	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	50 688 323,6	105,2	114,8	х	х
кредиторская	56 937 710,9	100,4	121,8	х	х
в том числе просроченная	3 034 685,4	111,1	153,1	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 732 563,8	65,6	х	х	х
в том числе просроченная	27 274,7	178,0	х	х	х

Пояснения к таблице:

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

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) Данные за январь-март 2026 г., январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец апреля 2026 г., на конец апреля 2026 г. в % к концу марта 2026 г., на конец апреля 2026 г. в % к концу апреля 2025 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 1 квартал 2026 г., 1 квартал 2026 г. в % к 4 кварталу 2025 г., 1 квартал 2026 г. в % к 1 кварталу 2025 г.

9) Данные за март 2026 г., март 2026 г. в % к февралю 2026 г., март 2026 г. в % к марту 2025 г., январь-март 2026 г., январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.

10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.

Данные на конец марта 2026 г., на конец марта 2026 г. в % к концу февраля 2026 г., на конец марта 2026 г. в % к концу марта 2025 г.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.²⁴

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

²⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений нежилых или жилых, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются жилые помещения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

8.3. Рынок жилой недвижимости

Тенденции рынка жилой недвижимости²⁵

Итоги I квартала 2026 года в целом укладываются в сценарий, обозначенный в прогнозах конца прошлого года. Мы наблюдаем заметное охлаждение спроса. В «старой» Москве количество сделок за квартал сократилось на 49%, в Новой Москве снижение составило 55%, в Московской области – 48%.

Так, охлаждение покупательской активности в классах Комфорт и Бизнес наблюдается после высокого спроса в IV квартале 2025 года, когда многие поспешили войти в сделку до вступления в силу новых ограничений семейной ипотеки.

Сокращению площади зарегистрированных ДДУ за квартал в высокобюджетном сегменте на 53% способствовали, помимо общего охлаждения рынка, и другие факторы – рост цен за счет увеличения доли предложения на поздних стадиях строительства и увеличение ежегодных расходов собственников на владение объектом в связи с пересмотром кадастровой стоимости.

Действия Банка России в отчетном периоде соответствовали базовому сценарию. Регулятор дважды снижал ключевую ставку с шагом 0,5 п.п., доведя её до уровня 15%. Ставки по стандартным ипотечным программам банков остаются на заградительном уровне, при этом снижение ключевой ставки постепенно способствует росту доступности комбинированных схем приобретения недвижимости.

Что касается предложения, в массовом сегменте «старой» Москвы и на территории Но вой Москвы объём экспозиции остаётся дефицитным. Годовое сокращение спроса в массовом сегменте «старой» Москвы (-51%) и в Новой Москве (-42%) соотносится с сокращением предложения (-41% в обоих сегментах). В таких условиях даже снизившийся поток покупателей в пересчёте на один экспонируемый лот остаётся достаточным, чтобы застройщики могли удерживать цены. Рост цены квадратного метра (на 11% и 15% соответственно), зафиксированный в IV квартале 2025 года на фоне

25 <https://www.metrrium.ru/upload/iblock/f40/f4c0v150dxo25q6kbqz1lhh6y3t6qt4h.pdf>

ажитоажного спроса, в первом квартале 2026 года был незначительно скорректирован в Новой Москве (-2%), тогда как в массовом сегменте «старой» Москвы цена продолжила расти в умеренном темпе (+2%). Низкая конкуренция за покупателя в этих сегментах позволяет девелоперам не прибегать к значительному пересмотру цен.

Иная ситуация складывается в бизнес- и премиум-классе, где продолжает концентрироваться девелоперская активность. Смещение интереса девелоперов в сторону проектов бизнес- и премиум-класса связано с ростом себестоимости строительства и повышенными требованиями города к проектам. В этих условиях реализация жилья массового сегмента становится менее рентабельной, тогда как более высокие классы позволяют закладывать возросшие затраты в конечную цену.

Квартиры премиум

В I квартале 2026 года на рынке премиум-класса стартовало 3 новых проекта. Особо выделяется район Аэропорт, где наблюдается активная «премиализация» территории.

В сегменте наблюдается повышенная активность девелоперов и увеличение экспозиции до 7,2 тыс. лотов (+5% за квартал, +9% за год).

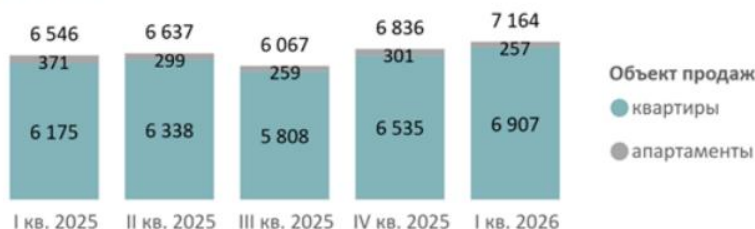
В I квартале 2026 года наблюдается сокращение спроса на 52%. Помимо сезонного фактора, квартальное снижение обусловлено высокой базой IV квартала 2025 года, который вместил в себя значительный объем спроса за счет стартов новых масштабных проектов и вывода множества корпусов в рамках реализующихся проектов. Преждевременная реализация впитала в себя потенциальный спрос I квартала 2026 года, что не дает оснований для выводов о фундаментальном ослаблении спроса.

Если усреднить показатели спроса IV квартала 2025 года и I квартала 2026 года, то средний темп реализации будет превышать значения I–III кварталов 2025 года

Предложение

В I квартале 2026 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 7,2 тыс. лотов (+5% за квартал, +9% за год) в 67 проектах, где 6,9 тыс. – квартиры (+6% за квартал, +12% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-15% за квартал, -31% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



В I квартале 2026 года стартовало три новых проекта премиум-класса. Кроме того, в одном проекте («Стоун Блик») ведется бронирование.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА В I КВАРТАЛЕ 2026 Г.

№	Название	Девелопер
1	Мастерс	Capital Group
2	Муза	Мангазея Девелопмент
3	АУРУС Резиденции	Страна Девелопмент

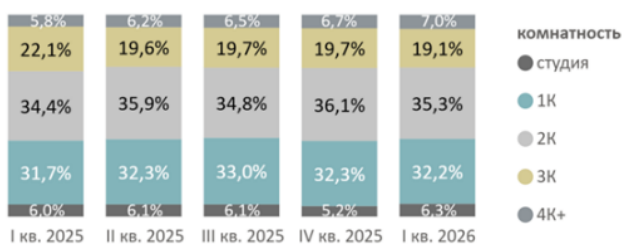
Лидер по объёму предложения – ЦАО (1,6 тыс. лотов, +13% за квартал) – округ опередил ЗАО благодаря старту жилого комплекса «АУРУС Резиденции». Максимальный рост средневзвешенной цены отмечился в ЮАО (813,8 тыс. руб. за кв. м, +5% за квартал), прежде всего за счёт роста цен в проектах «Эра» и «Дрим Рива». За I квартал цены выросли во всех округах, но не значительно – в диапазоне 1–5%.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



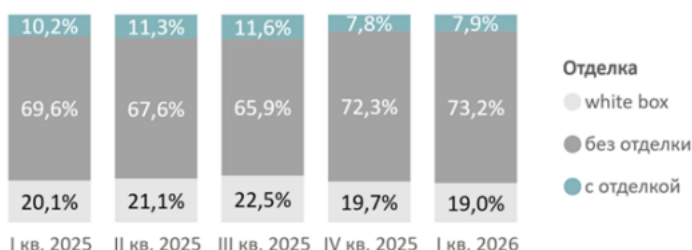
За квартал не произошло значительных колебаний в структуре предложения по стадиям строительной готовности: в сданных корпусах за квартал доля выросла на 1,3 п.п. до 18,1%, а в корпусах на начальной стадии строительства – сократилась на 1,6 п.п. до 17,7% (-1,6 п.п. за квартал).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



В I квартале сохранилась тенденция к росту доли предложения без отделки (73,2%, +0,9 п.п. за квартал) на фоне сокращения доли квартир, реализуемых в формате white box (19,0%, -0,7 п.п. за квартал) и с чистовой отделкой 7,9% (+0,1 п.п. за квартал).

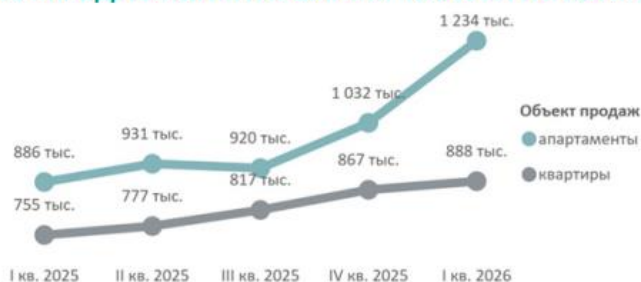
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



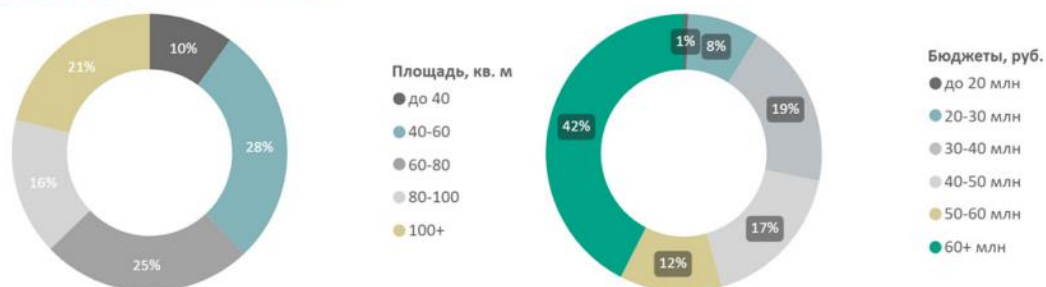
Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2026 года составила 902 600 руб. (+3% за квартал, +18% за год). Средневзвешенная цена квартир – 887 780 руб. за кв. м (+2% за квартал, +18% за год), апартаментов – 1,2 млн руб. за кв. м (+20% за квартал, +39% за год).

Доля предложения в ценовых диапазонах 20-30 млн руб. (-3 п.п. за квартал), 30-40 млн руб. (-2 п.п.) и 40-50 млн руб. (-1 п.п.) сократилась, тогда как в более дорогих выросла.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	1%	4%	4%	1%	0,2%	<0,1%
40-60		4%	12%	6%	3%	3%
60-80			4%	8%	6%	7%
80-100				1%	3%	12%
100+				0,3%	1%	20%

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	33,6	74,4	591	959	1674	17,4	32,2	75,2
1K	30,8	49,7	222,4	487	885	2170	20,8	44,0	457,4
2K	50,4	76,8	278,1	430	840	2244	30,0	64,5	375,1
3K	69,1	108,3	292,7	432	898	3952	35,7	97,3	575,7
4K+	93,7	167,4	434,4	484	1069	3474	58,6	178,9	1000,0
Всего	21,3	77,7	434,4	430,4	903	3 952	17,4	70,0	1 000,0

Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в I квартале 2026 года:

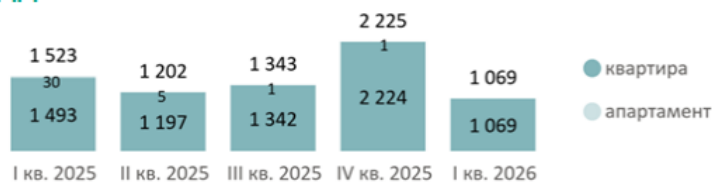
- «Деко Резиденс» (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 21,2 млн руб.;
- «Глоракс Премиум Белорусская» (Беговой, САО): апартамент площадью 52,9 кв. м. за 31,1 млн руб.;
- «Чкалов» (Басманный, ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м. за 31,2 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир премиум-класса в I квартале 2026 года:

- «Джойс» (Хорошево-Мневники, СЗАО): квартира площадью 22,7 кв. м. за 17,4 млн руб.;
- «Дрим Рива» (Нагатинский Затон, ЮАО): квартира площадью 29,5 кв. м. за 17,4 млн руб.;
- «Союз» (Ростокино, СВАО): квартира площадью 25,4 кв. м. за 19,0 млн руб.

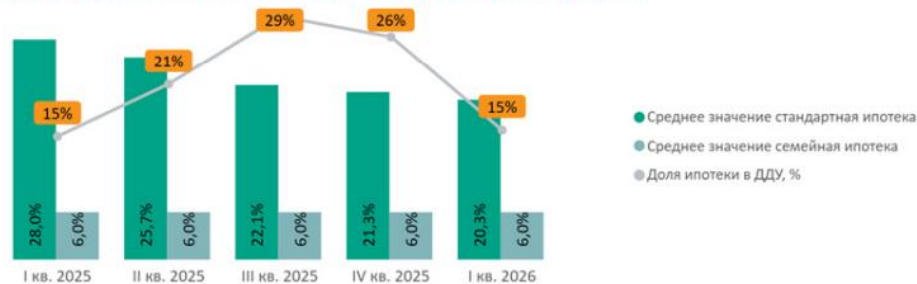
В I квартале 2026 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,1 тыс. ДДУ (-52% за квартал, -30% за год). Максимальное число сделок дольщики совершили в марте (386 ДДУ), минимальное – в январе (336 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



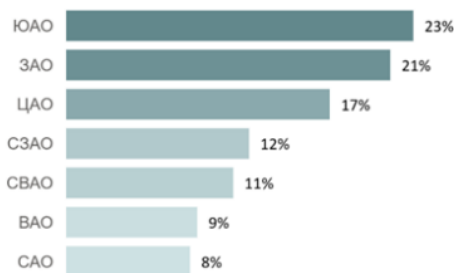
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале сократилась на 11 п.п. – до 15%.

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



По-прежнему клиенты рынка премиальных новостроек чаще всего приобретают квартиры и апартаменты в ЮАО (23%, -9 п.п. за квартал). В этом округе по числу ДДУ в I квартале лидируют проекты «Эра» (104 ДДУ) и «Дрим Рива» (56 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ОКРУГАМ



8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со Стандартами оценки, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов является текущее использование, в качестве жилой недвижимости.

8.5. АНАЛИЗ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлтерских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т. п.).

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже апартаментов на дату определения рыночной стоимости.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	94 281 600	854 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327030610/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	85,10	72 675 400	854 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327030607/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	113,00	103 690 000	917 611	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_1217_et_7625000901
4	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38к1	82,70	92 293 200	1 116 000	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_827_m_317_et_7841295653
5	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,10	78 501 300	713 000	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1101_m_817_et_8128922465
6	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,00	73 000 000	663 636	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_110_m_817_et_8202987214
7	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	113,00	105 827 000	936 522	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327447250
8	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	112,00	106 312 000	949 214	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327449054/
9	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	142,00	97 400 000	685 915	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_142_m_1117_et_802938007
10	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	142,00	135 000 000	950 704	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_142_m_1214_et_8222927149
11	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	113,00	105 827 000	936 522	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/324692441/
12	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	137,00	128 330 000	936 715	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327431698/
13	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	137,00	129 495 000	945 219	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327448530
14	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	119,00	95 000 000	798 319	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/324705609/
15	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	119,40	93 000 000	778 894	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327696691/
16	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	94 281 600	854 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327030610/
17	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	148,10	93 350 664	630 322	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/332228318/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. сопоставимых объектов

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	630 322
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	1 116 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	854 153

Источник: расчет Оценщика

8.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности²⁶, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Количество комнат	0,06
4	Материал стен	0,06
5	Физическое состояние дома	0,06
6	Состояние отделки	0,06
7	Передаваемые имущественные права	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Планировка квартиры	0,04
11	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
12	Площадь кухни	0,03
13	Высота потолков	0,03
14	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
15	Количество санузлов	0,03
16	Наличие парковки у дома	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
20	Благоустройство придомовой территории	0,03
21	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03

Факт сделки (уторгование).

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	6,0%	3,2% 8,8%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,7% 8,6%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3% 6,5%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,2% 6,9%

Удаление от метро

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
объект оценки	<500	≤500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	>1500
	<500	1,00	1,05	1,09	1,10
	от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,04
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,01
	>1500	0,91	0,96	0,99	1,00

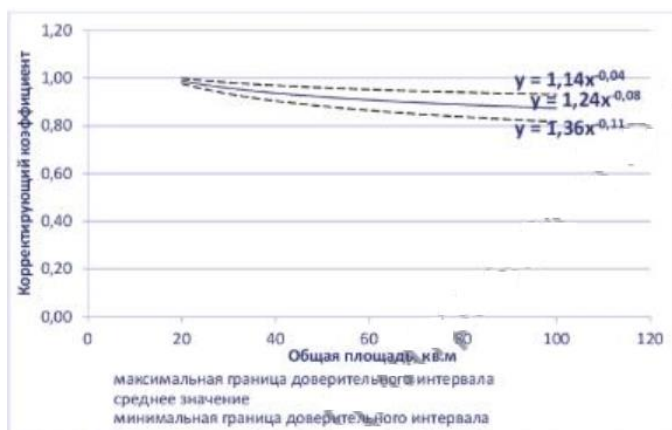
Площадь объекта

На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

26 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024

Зависимость цены от площади



Отделка квартиры

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 200	-7 800	-13 000	-20 600
	Косметический	6 200	0	-1 600	-6 800	-14 400
	Эконом	7 800	1 600	0	-5 200	-12 800
	Стандарт	13 000	6 800	5 200	0	-7 600
	Премиум	20 600	14 400	12 800	7 600	0

Стадия строительства (передаваемые права)

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		дом, введенный в эксплуатацию	дом на стадии строительства	дом на этапе котлована
объект оценки	дом, введенный в эксплуатацию	1,00	1,23	1,35
	дом на стадии строительства	0,81	1,00	1,09
	дом на этапе котлована	0,74	0,91	1,00

8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

В 2025 году главным фактором давления на рынок недвижимости оставалась высокая ключевая ставка. Несмотря на начавшееся во второй половине года смягчение денежнокредитной политики и снижение ставки до 16%, прогноз на 2026 год сохраняет высокий уровень неопределённости.

Как отмечалось в обзоре за III квартал, дальнейшая динамика во многом будет определяться инфляционными процессами. При этом сохраняются риски ускорения инфляции как в ответ на смягчение политики Банка России, так и под влиянием внешних и внутренних макроэкономических факторов. Базовый сценарий ЦБ РФ (от 27.10.2025 года) предполагает поэтапное снижение ключевой

ставки до диапазона 13–15% с учётом сохраняющейся потребности госбюджета в доходах. При этом высокая геополитическая неопределённость и признаки перегрева отдельных сегментов экономики формируют риски реализации стрессового сценария, при котором ставка может вернуться в диапазон 16-19,5%.

Высокая стоимость заёмных средств оказала комплексное воздействие на рынок, проявившееся в сокращении и перераспределении предложения: общее количество экспонируемых лотов сократилось на 26%. Более значимым является структурный сдвиг: доля комфорт-класса снизилась на 15 п.п. до 25%, в то время как доля бизнес - (52%) и премиумкласса (18%) выросла на 8 и 6 п.п. соответственно. Причина – высокая стоимость площадок, себестоимость строительства и трудности с проектным финансированием, вынуждающие девелоперов фокусироваться на более маржинальных сегментах.

При сохранении текущих низких темпов вывода проектов, комфорт-класс может практически исчезнуть с рынка «старой» Москвы в течение 2026 года. Сокращение предложения на фоне устойчивого спроса, особенно в массовом сегменте, сформировало условия для ускоренного роста цен. Двукратное сокращение числа экспонируемых лотов усилило конкуренцию среди покупателей. В результате за квартал средняя цена квадратного метра в классе комфорт в «старой» Москве выросла на 11%, в Новой Москве — на 16%. В годовом выражении рост составил 27% и 34% соответственно.

Финансовые ограничения девелоперов, нестабильность подрядчиков и мораторий на штрафы за перенос сроков ввода привели к смещению ввода жилья с 2025 на 2026 год. При плановом объёме коммерческого ввода (без учета реновации) в «старой» Москве 6,4 млн кв. м фактически введено около 3,7 млн кв. м. Ключевым фактором для отрасли в 2026 году станут условия реструктуризации накопленных штрафов.

Параллельно в 2026 году, продолжится перераспределение земельного банка в пользу крупных девелоперов и расширение практики реализации проектов в рамках программ комплексного развития территорий (КРТ).

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку жилой недвижимости.

Оценщиком были найдены предложения по продаже сопоставимых объектов недвижимости. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости 1 кв. м.

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений за 1 кв.м. недвижимости

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	630 322
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	1 116 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	854 153

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Условия сделки;
- Стадия готовности;
- Состояние объекта;
- Площадь объекта
- Индивидуальные характеристики.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

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

Согласно проведенному анализу, было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.

Доходный подход

В соответствии с разделом III 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оцениваемые объекты не введены в эксплуатацию, в соответствии с этим не генерируют денежный поток. В связи с этим доходный подход не представляется возможным применить.

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения. Как правило, для подобных объектов затратный подход не применяется. Так же затратный подход применим для объектов, в частности, мало представленных на открытом рынке. В связи с этим затратный подход не представляется возможным применить для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки

- их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв. м., это обусловлено тем, что площадь объектом оценки являются апартаменты. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников, специализированные интернет-ресурсы по продаже жилой недвижимости.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: Москва, ЮЗАО;
- Назначение: квартиры;
- Площадь: сопоставима с оцениваемым объектом.

Было выявлено достаточное количество предложений²⁷ по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

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

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами: 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	2	2	2	2
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

²⁷ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Удаленность от метро	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	9	12	8	8
Общая площадь, кв. м	112,6 112,4	85,10	113,00	110,10	110,00
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		72 675 400	103 690 000	78 501 300	73 000 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/327030607/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_1217_et_7625000901	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1101_m_817_et_8128922465	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_110_m_817_et_8202987214
Стоимость за 1 кв.м., руб.		854 000	917 611	713 000	663 636

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3	3	3	3	3
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1
Удаленность от метро	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Павелецкая 880 метров	Павелецкая 880 метров
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	11	14	8	2
Общая площадь, кв. м	137	142,00	113,00	119,40	148,10
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Без отделки	Без отделки
Цена предложения, руб.		97 400 000	105 827 000	93 000 000	93 350 664
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_142_m_1117_et_8202938007	https://www.cian.ru/sale/flat/324692441/	https://www.cian.ru/sale/flat/327696691/	https://www.cian.ru/sale/flat/332228318/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		685 915	936 522	778 894	630 322

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов с кадастровыми номерами
77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892,
77:06:0001002:12958**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	72 675 400	103 690 000	78 501 300	73 000 000
Площадь объекта	кв.м	112,6 112,4	85,10	113,00	110,10	110,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	917 611	713 000	663 636
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	917 611	713 000	663 636
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	917 611	713 000	663 636
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	917 611	713 000	663 636
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	815 570	876 319	680 915	633 772
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	815 570	876 319	680 915	633 772
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	815 570	876 319	680 915	633 772
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			815 570	876 319	680 915	633 772
Удаленность от метро		Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	815 570	876 319	680 915	633 772
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	815 570	876 319	680 915	633 772
Общая площадь		112,6 112,4	85,10	113,00	110,10	110,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-2,0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	799 259	876 319	680 915	633 772
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	799 259	876 319	680 915	633 772
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	799 259	876 319	680 915	633 772
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	799 259	876 319	680 915	633 772
Среднее арифметическое значение ряда данных		747 566				
Выборочная дисперсия		12 213 643 832				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		110 515				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		15%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,02	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			0,9804	1,0000	1,0000	1,0000
Весовой коэффициент	%	-	0,24631	0,25123	0,25123	0,25123
Вклад аналога	руб./кв.м	-	196 865	220 158	171 066	159 223
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	747 312				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	97 400 000	105 827 000	93 000 000	93 350 664
Площадь объекта	кв.м	137	142,00	113,00	119,40	148,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	685 915	936 522	778 894	630 322
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	685 915	936 522	778 894	630 322
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	685 915	936 522	778 894	630 322
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	685 915	936 522	778 894	630 322
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	894 379	743 844	601 958
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	894 379	743 844	601 958
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	894 379	743 844	601 958
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1
Корректировка на местоположение			0%	0%	21,00%	21,00%
Скорректированная цена			655 049	894 379	900 051	728 369
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Павелецкая 880 метров	Павелецкая 880 метров
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	894 379	873 049	706 518
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	894 379	873 049	706 518
Общая площадь		137	142,00	113,00	119,40	148,10
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	-2%	-1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	876 491	864 319	713 583
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	876 491	864 319	713 583
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Без отделки	Без отделки
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	876 491	864 319	713 583
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	655 049	876 491	864 319	713 583
Среднее арифметическое значение ряда данных		777 361				
Выборочная дисперсия		12 138 769 764				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		110 176				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		14%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	2,00	4,00	4,00
1/(Sn+1)			1,000	0,333	0,200	0,200
Весовой коэффициент	%	-	0,5770	0,1922	0,1154	0,1154
Вклад аналога	руб./кв.м	-	377 963	168 462	99 742	82 347
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	728 514				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,0%	3,2%	8,8%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,7%	8,6%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3%	6,5%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,2%	6,9%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -4,5%.

Корректировка на расположение

Корректировка на расположение применялась согласно средним ценам в районе расположения по аналитическим данным интернет портала <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>

Даниловский , Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	314 846
Гагаринский , Ломоносовский , Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	380 869

Корректировка применялась для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903. Корректировка составила $K = 380\ 869 / 314\ 846 = 21\%$

Удаление от метро

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
объект оценки	<500	<500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	>1500
	<500	1,00	1,05	1,09	1,10
	от 500 до 1000	0,95	1,00	1,03	1,04
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	1,00	1,01
	>1500	0,91	0,96	0,99	1,00

Таблица 9.2-5 Расчёт корректировки на удаление от метро для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	51,3	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Павелецкая 880 метров	Павелецкая 880 метров
Диапазон удаления	1000-1500	1000-1500	1000-1500	500-1000	500-1000
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%

Источник: Рассчитано Оценщиком

Площадь объекта

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Зависимость цены от площади

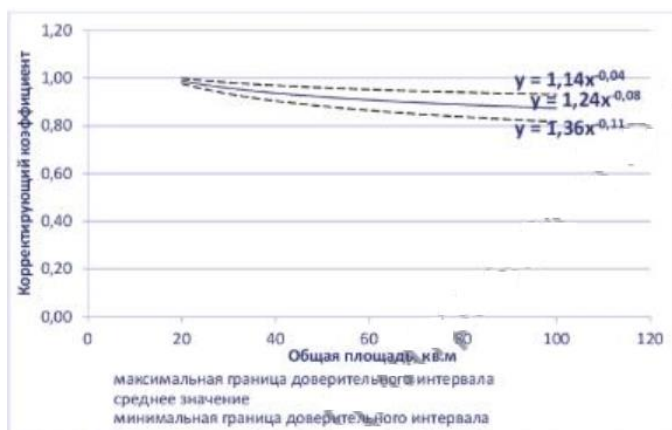


Таблица 9.2-6 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	112,6 112,4	85,1	113,0	110,1	110,0
Коэффициент площади	0,864	0,883	0,863	0,865	0,865
Величина корректировки, %	-	-2%	0%	0%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	137,0	142,0	113,0	119,4	148,1
Коэффициент площади	0,843	0,841	0,856	0,853	0,838
Величина корректировки, %	-	0%	-2%	-1%	1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

Корректировка на отделку

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 200	-7 800	-13 000	-20 600
	Косметический	6 200	0	-1 600	-6 800	-14 400
	Эконом	7 800	1 600	0	-5 200	-12 800
	Стандарт	13 000	6 800	5 200	0	-7 600
	Премиум	20 600	14 400	12 800	7 600	0

Корректировка принята в размере 6 200 руб. для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 9.2-8 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12758	112,6	Пред чистовая отделка	747 312	84 147 331	84 147 000
2	77:06:0001002:12825	112,6	Пред чистовая отделка	747 312	84 147 331	84 147 000
3	77:06:0001002:12836	137	Пред чистовая отделка	728 514	99 806 418	99 806 000
4	77:06:0001002:12892	112,6	Пред чистовая отделка	747 312	84 147 331	84 147 000
5	77:06:0001002:12903	137	Пред чистовая отделка	728 514	99 806 418	99 806 000
6	77:06:0001002:12958	112,4	Пред чистовая отделка	747 312	83 997 869	83 998 000
Итого						536 051 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (6 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	536 051 000	Не применялся, отказ обоснован

10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

10.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

536 051 000 (Пятьсот тридцать шесть миллионов пятьдесят одна тысяча) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 1	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 2	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12836	Квартира	137	99 806 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	84 147 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12903	Квартира	137	99 806 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	83 998 000
Итого				536 051 000

Оценщик



А.И. Делов

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁸ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

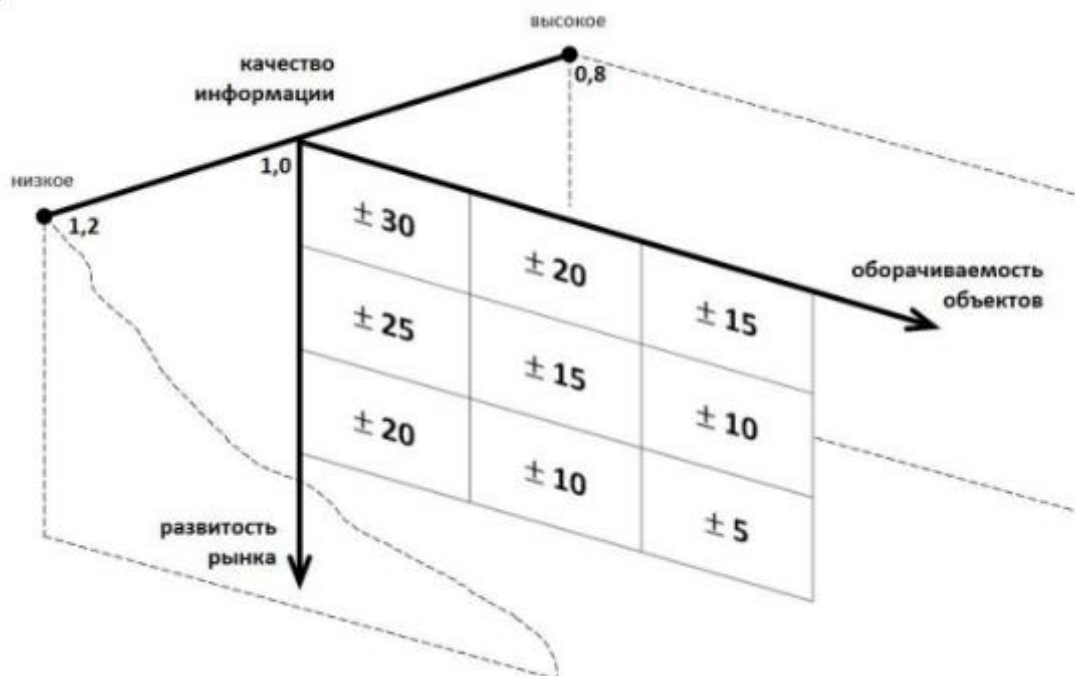
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение и класс оцениваемого объекта, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной по нижней границе стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2. Следовательно, возможные границы интервала по нижней границе в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 12%.

28 https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

№ Помещения п/п	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 1	112,6	74 049 360	84 147 000	94 244 640
Помещение № 2	112,6	74 049 360	84 147 000	94 244 640
Помещение № 3	137	87 759 760	99 727 000	111 694 240
Помещение № 4	112,6	74 049 360	84 147 000	94 244 640
Помещение № 5	137	87 759 760	99 727 000	111 694 240
Помещение № 6	112,4	73 918 240	83 998 000	94 077 760
Итого		471 585 840	535 893 000	600 200 160

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2025.
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.



ОГРН 1207700240813 | ИНН 5701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 662-74-25 | E-mail: info@storoo.ru | Web: www.storoo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящим выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрей Игоревич

Information is the property of the information owner. © 2004

о том, что Делов Андрей Игоревич

(continued)

является членом РОО и включен(а) в реестр от 06 ноября 2014 г. за регистрационным номером 000234

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №017854.1 от 03.06.2024. Оценка не выдана, действителен до 03.06.2027;
2. №018195.2 от 29.08.2025. Оценка выдана, действителен до 29.08.2028

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации отсутствуют:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Фан-Одека" (ИНН 707726600)

Стаж и области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности организаций;

1. Стравное акционерное общество "Ресо-Гипотек", Договор № 92/291483/1250 от 12.12.2025 по сумме 500000 руб., срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026;
2. Акционерное общество "Алиф-Генералшоп", Договор № 433/(54476/24/03258/776/0000003/24-049234 от 02.12.2024 по сумме 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Стравное публичное акционерное общество "Империал", Договор № 433/(54476/24/03258/776/0000003/24-049234 от 02.12.2024 по сумме 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026.

Количество полученных отчетов за последние 2 года:

Дисенка недвижимості 59

Оценка личностного имущества: 2

[illegible]

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 марта 2026 года.



Исполнительный директор

С.Д. Звягин



Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревичке берілді.

ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының

жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестітәу комиссиясының 2010 жылы
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған
бағалау

біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік аттестітәу комиссиясының төрағасы
Рейхан
М.О.
Алматы қаласы
2010 жылы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматинской академии
экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
оценки

Государственной аттестационной комиссии
Ректор ЭСА
Секретарь
М.О.
Город Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

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

РЕСО
ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Narynny prosed, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщиков
№ 922/2914831290

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102710042413; ИНН 771045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» декабря 2025 г.	Валута страхования: Российские рубль
Страхователь: Ф.И.О. ДЕЛОВ НИКОЛАЙ ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Одинцово, с. Головино ул. Советская д. 52 к.1, кб.28. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт: № 408 613913 выдан ОТЕДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В.Г. ВИКАТУР E-mail info@fundsebnka.com тел. + 499 701-99-02	
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.	
2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вклада имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения календарную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.	
3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Превышение нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей,	лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия: 2 400 (две тысячи четыреста) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914831290 от 12.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика: КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
Правил страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

М.П. (подпись, печать)

По Договору № 922/2914831290 от 12.12.2025

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 prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2914832718

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 771045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «11» декабря 2025 г. Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	Инициаторы организации / Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Оценка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом. XII ком. 83.87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 E— mail info@fondocenska.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москве БИК 044525795
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая оценочную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	300 000 000 (триста миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	55 800 (пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914832718 от 11.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБЪ-КЫЗЫ Код 19547007

Жесткоподпись Правил страхования оформил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен (а) согласен.

Страхователь
Инициаторы
(подпись)
М.П.

Страховщик
РЕСО-ГАРАНТИЯ
М.П.
(подпись)
По Договору страхования № 922/2914832718 от 12.12.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958

Объект аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 85,1 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский пр-т, 38Ак1 На карте
▲ Ленинский проспект 14 мин. ▲ Воробьевы горы 17 мин. ▲ Площадь Гагарина 17 мин.
Транспортная доступность 7,8 из 10 Подробнее

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать фото



Светлая квартира со скидкой 12%

Общая площадь: 85,1 м² Жилая площадь: 51,2 м² Этаж: 9 из 17

72 675 400 ₽

Скидка 12% Акция от застройщика

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр: 854 000 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

+7 981 367-90-72
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

Бесплатно найдём новостройку
И поможем на сделке

застройщик
HUTTON
4,3 ★ 20 отзывов

Под ключ
2016
Сдано
5 домов в 4 ЖК

Фотографии (17) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

2-комн. квартира, 85,1 м²

★ 4,5 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 2-комн. квартира, 85,1 м², 9/17 этаж

72 675 400 ₽ -12% ~~82 000 000~~

+7 981 367-90-72
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

Бесплатно найдём новостройку
И поможем на сделке

застройщик
HUTTON
4,3 ★ 20 отзывов

Сдано
5 домов в 4 ЖК

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	85,1 м ²	Парковка	Подземная
Жилая площадь	51,2 м ²		
Высота потолков	3,1 м		
Отделка	Предчистовая		

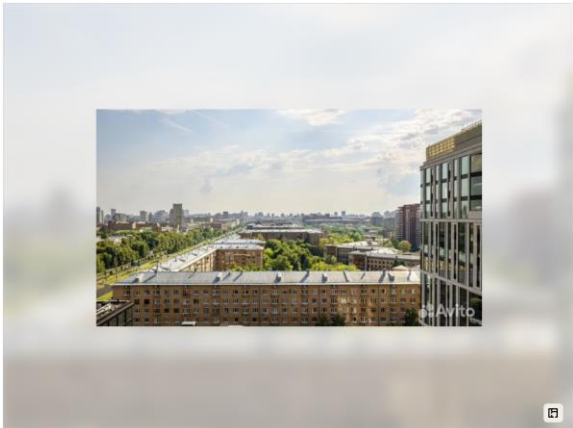
Понравилась квартира — узнайте о ней больше

Объект аналог №2

3-к. квартира, 113 м², 12/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



















103 690 000 ₽

917 611 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 8 11-15 мин.

Ленинский проспект 8 11-15 мин.

Воробьевы горы 8 10-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38А1

Показать на карте

8 958 464-21-62

Написать сообщение

Отправить за несозвонный час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Whitewill

Агентство

Подписаться

Надежный партнер

904 объекта в работе

4 года на Авито

Сообщения

3-к. квартира, 113 м², 12/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



103 690 000 ₽

917 611 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 8 11-15 мин.

Ленинский проспект 8 11-15 мин.

Воробьевы горы 8 10-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38А1

Показать на карте

8 958 464-21-62

Написать сообщение

Отправить за несозвонный час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Whitewill

Агентство

Подписаться

Надежный партнер

904 объекта в работе

4 года на Авито

Сообщения

Описание

Видовая просторная квартира с двумя спальнями общей площадью 113 м² в комплексе премиум-класса «Лунар». Квартира с предчистовой отделкой расположена на двенадцатом этаже. Благодаря высоте потолков 3,2 метра и панорамному остеклению пространство наполнено естественным светом и теплом, есть окно в ванной. Окна ориентированы на две стороны, открываются живописные виды на набережную Москвы-реки, деловой центр «Москва-Сити», Воробьевы горы и «Лужники».

Главное о доме. Архитектура, вдохновленная космической станцией, создаёт футуристичный силуэт из трёх модулей — жилых и деловых. Вы работаете в светлом офисе, а после поднимаетесь в свой пентхаус, чтобы провести вечер у дровяного камина. Дети играют в комнате на первом этаже, пока вы занимаетесь в фитнес-центре, а по вечерам можно полюбоваться закатами на общей террасе или встретиться с соседями лаунж-зоне, чтобы обсудить планы на выходные.

Главное о локации. От Ленинского проспекта 38А1 вы доедете до ТТК за пару минут. Выезд на Ленинский проспект. До спортивной арены «Лужники» и Третьяковской галереи — 15 минут на машине. Набережная Москвы-реки в 10 минутах ходьбы.

Комментарий эксперта. Меня зовут Екатерина Левина — брокер компании Whitewill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, больше фотографий или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.

ID 307 179.

О доме

Оставить первый отзыв

Тип дома: монолитно-кирпичный

Пассажирский лифт: 2

Этажей в доме: 17

Парковка: подземная

Узнать больше о доме

2-к. квартира, 110,1 м², 8/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

78 501 300 ₽

715 000 ₽ за м²

Многофункциональный К...

Стан 3 кв. 2024

Площадь Гagarина 4 11-15 мин.

Ленинский проспект 4 11-15 мин.

Воробьевы горы 4 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Показать на карте

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку от 801 844 ₽/мес.

Dorofand

Агентство

Данные подписаны

Подписаться на продавца

Особенности

10 Кухня 28 м²

Предчист. отделка

3 кв. 2024 г.

Монолит-кирпич

Потолки 3,2 м

1 грузовой лифт

Подземный паркинг

2 лифта

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 110,1 м²

Площадь кухни: 28 м²

Высота потолков: 3,2 м

Санузел: совмещенный, раздельный

Ориентация: ...

Сообщения

2-к квартира, 110,1 м², 8/17

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1101_m_817_et_8128922465

Доступно обновление Chrome

Все закладки

Индекс Карты

78 501 300 ₽

713 000 ₽ за м²

Многофункциональный К...

Сдан 3 кв. 2024

- Площадь Ггарина 4 11-15 мин.
- Ленинский проспект 4 11-15 мин.
- Воробьевы горы 4 15-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

[Показать на карте](#)

[Заказать звонок](#)

[Рассчитать ипотеку](#)
от 801 844 ₽/мес.

Doroford
Агентство

Данные подтверждены

[Подписаться на продажу](#)

Описание

Номер квартиры: 2.8.4.
Этаж: 8.
Площадь: 110,10.
Корпус: Корпус А.

Многофункциональный комплекс «Luna» представляет собой комплексную застройку, состоящую из 3 корпусов

Застройщиком спроектированы квартиры с различными планировками, общей площадью от 31,5 до 142,1 кв. м. Выполняется предчистовая отделка.

Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию детских игровых и спортивных площадок, гостевой автостоянки, а также озеленение. В шаговой доступности остановки общественного транспорта, детские сады, школы, продуктовые

Объект введен в эксплуатацию в 3 квартале 2024 года.

О застройщике

Группа компаний «Меджиком»

L 0% оданы в срок
Сколько домов передано

C 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК Подразник: ООО «Меджиком»

[Подробнее о застройщике](#)

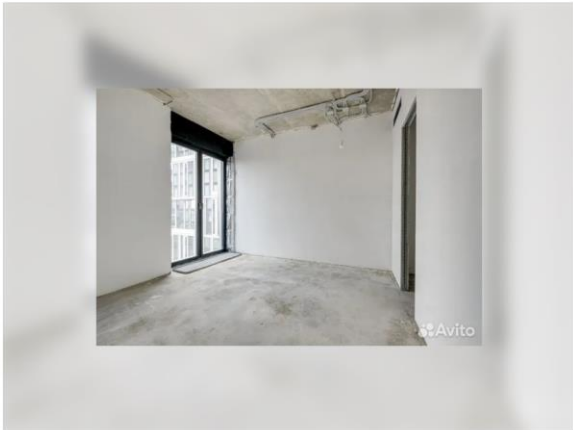
[Сообщения](#)

Объект аналог №4

2-к. квартира, 110 м², 8/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



73 000 000 ₽

663 636 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 8 11-15 мин.

Ленинский проспект 8 11-15 мин.

Воробьевы горы 8 10-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38Ак1

Показать на карте

8 932 693-41-43

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

от 749 535 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Prime Realty Moscow

Агентство

Подписаться

76 объектов в работе

Реквизиты проверены

Сообщения

Особенности



73 000 000 ₽

663 636 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 8 11-15 мин.

Ленинский проспект 8 11-15 мин.

Воробьевы горы 8 10-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38Ак1

Показать на карте

8 932 693-41-43

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

от 749 535 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Prime Realty Moscow

Агентство

Подписаться

76 объектов в работе

Реквизиты проверены

Сообщения

Описание

Продается просторная двухкомнатная квартира в ЖК "Lullap". Общая площадь квартиры составляет 110 кв. м, что дает много пространства для комфортного проживания.

Во дворах установлены детские и спортивные площадки, продуманы зоны для работы и отдыха. В комплексе предусмотрены коммерческие помещения на первых этажах. Для владельцев автомобилей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

ЖК расположен в Гагаринском районе. В пешей доступности расположены детские сады, школы, магазины, салоны красоты, кафе, медицинские учреждения. Природный заказник «Воробьевы горы» расположен всего в 10 минутах пешком. До метро «Воробьевы горы» и «Академическая» — 15 минут пешком.

Приглашаем вас на просмотр! Звоните и записывайтесь на удобное для вас время!

О доме

Ф. Оставить первый отзыв

Тип дома: монолитно-кирпичный

Год постройки: 2024

Этажей в доме: 17

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: подземная

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

Отчет об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (6 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А

Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903
Объект аналог №1

3-к. квартира, 142 м², 11/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

97 400 000 ₽

685 915 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 6 11-15 мин.

Ленинский проспект 6 11-15 мин.

Воробьевы горы 6 18-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38А1

Показать на карте

8 932 693-41-43

Написать сообщение

Отвечает в течение дня.

Рассчитать ипотеку

от 1 000 064 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Prime Realty Moscow

Агентство

Подписаться

76 объектов в работе

Реквизиты проверены

Сообщения

Рыночная цена

97 400 000 ₽

685 915 ₽ за м²

О доме

От 25 до 376,42 млн ₽

Площадь Гагарина 6 11-15 мин.

Ленинский проспект 6 11-15 мин.

Воробьевы горы 6 18-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38А1

Показать на карте

8 932 693-41-43

Написать сообщение

Отвечает в течение дня.

Рассчитать ипотеку

от 1 000 064 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Prime Realty Moscow

Агентство

Подписаться

76 объектов в работе

Реквизиты проверены

Сообщения

Описание

Продается просторная четырехкомнатная квартира в ЖК "Липа". Общая площадь квартиры составляет 142 кв. м, что дает много пространства для комфортного проживания.

Во дворах установлены детские и спортивные площадки, продуманы зоны для работы и отдыха. В комплексе предусмотрены коммерческие помещения на первых этажах. Для владельцев автомобилей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

ЖК расположен в Гагаринском районе. В пешей доступности расположены детские сады, школы, магазины, салоны красоты, кафе, медицинские учреждения. Природный заказник «Воробьевы горы» расположен всего в 10 минутах пешком. До метро «Воробьевы горы» и «Академическая» — 15 минут пешком.

Приглашаем вас на просмотр! Звоните и записывайтесь на удобное для вас время!

О доме

Оставить первый отзыв

Тип дома: монолитно-кирпичный

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж

Год постройки: 2024

Этажей в доме: 17

Пассажирский лифт: 1

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: подземная

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

Отчет об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (6 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А

Объект аналог №2

Продано трехкомнатную квар...

← → ↺ ↻

cian.ru/sale/flat/324692441/

Доступно обновление Chrome

Все закладки

Продается 3-комн. квартира, 113 м²

в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский пр-ст, 38Ак1

На карте

▲ Ленинский проспект 14 мин.

▲ Воробьевы горы 17 мин.

▲ Площадь Гагарина 17 мин.

Сравнить

✎

📄

📷

📞

📍

Поклолаться

Планировка

8 фото

Общая площадь

113 м²

Площадь кухни

20 м²

Этаж

14 из 17

Готовая квартира, дешевле, чем у застройщика, с лучшим видом в расщелку до года в проекте премиум-класса "Lunar".

Отделка White Box! Ключи в день сделки. Доступна рассрочка до года, первоначальный взнос от 30%.

Отзыв о сайте

105 827 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 102 652 100 Р

Ипотека

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циана

Цена за метр

936 522 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 985 302-70-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ricci Ricci

Документы проверены

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16,9%

Продано трехкомнатную квар...

← → ↺ ↻

cian.ru/sale/flat/324692441/

Доступно обновление Chrome

Все закладки

Фотографии (9)

Описание

Расположение

Похожие объявления

3-комн. квартира, 113 м²

Готовая квартира, дешевле, чем у застройщика, с лучшим видом в расщелку до года в проекте премиум-класса "Lunar".

Отделка White Box! Ключи в день сделки. Доступна рассрочка до года, первоначальный взнос от 30%. Ежемесячные равные платежи.

Корпус А. LUNAR - современный проект премиум-класса от компании Hutton Development, расположенный в Гагаринском районе. Каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха.

Из квартир комплекса открываются живописные панорамные виды на РАИ, Ленинский проект и пакетики Гагарину, а удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность.

Комплекс включает в себя три корпуса. За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespie, которое входит в число ведущих международных бюро в сфере проектирования городской среды и благоустройства. Перед будущими жильцами не будет стоять острого вопроса о парковочных местах. Под комплексом предусмотрена двухуровневая подземная парковка на 383 машиноместа.

Первый взнос от 30%!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Еще продать?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья

Вторичка

Год постройки

2024

105 827 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 102 652 100 Р

Ипотека

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циана

Цена за метр

936 522 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 985 302-70-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ricci Ricci

Документы проверены

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16,9%

Отчет об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (6 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А

Объект аналог №3

Продается 4-комн. квартира, 119,4 м²
в ЖК «HIGH LIFE (ХАЙ ЛАЙФ)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1. На карте
 Павелецкая 9 мин. Серпуховская 22 мин. Пролетарская 24 мин.

Сравнить Ипотека Подобрать агента

Цена за метр 778 894 руб/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 923 070-99-40
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Point Estate Город
 На Цене 11 лет Объектов в работе 195

Риелтор Алена Пенчилова

Лот: 116016. На продажу предлагается четырехкомнатная квартира, площадью 119,4 кв.м., в комплексе премиум-класса "High Life". Квартира под чистовую отделку, расположена на 8 этаже корпуса K1 Soul Tower. Корпус сдан, ключи на руках.

Планировка: кухня-гостиная, три спальни, одна из которых со своей гардеробной и санузлом, гардеробная, гостевой санузел, постирочная, прихожая.

Высота потолков - 3 м. Из панорамных окон открываются виды во двор и церковь.

Установлена приточно-вытяжная вентиляция и центральное кондиционирование. Два машиноместа и кладовая в подземном паркинге около въезда и лифта по запросу. Огороженная территория. Видеонаблюдения.

Уникальная инфраструктура и сервис отеля 5*. Дизайнерские лобби от Jaime Beriestain Studio, частный кинозал, библиотека с камином, двухуровневый двор-парк с хвойным лесом и террасами, залы для йоги и занятий спортом, бьюти-зоны, массажный кабинет и СПА.

Участник ассоциации AREA.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья Вторичка Год постройки 2025

Общая площадь 119,4 м² Строительная серия Индивидуальный проект

Продается 4-комн. квартира, 119,4 м²
в ЖК «HIGH LIFE (ХАЙ ЛАЙФ)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1. На карте
 Павелецкая 9 мин. Серпуховская 22 мин. Пролетарская 24 мин.

Сравнить Ипотека Подобрать агента

Цена за метр 778 894 руб/м²
Условия сделки свободная продажа

+7 923 070-99-40
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Point Estate Город
 На Цене 11 лет Объектов в работе 195

Риелтор Алена Пенчилова

Лот: 116016. На продажу предлагается четырехкомнатная квартира, площадью 119,4 кв.м., в комплексе премиум-класса "High Life". Квартира под чистовую отделку, расположена на 8 этаже корпуса K1 Soul Tower. Корпус сдан, ключи на руках.

Планировка: кухня-гостиная, три спальни, одна из которых со своей гардеробной и санузлом, гардеробная, гостевой санузел, постирочная, прихожая.

Высота потолков - 3 м. Из панорамных окон открываются виды во двор и церковь.

Установлена приточно-вытяжная вентиляция и центральное кондиционирование. Два машиноместа и кладовая в подземном паркинге около въезда и лифта по запросу. Огороженная территория. Видеонаблюдения.

Уникальная инфраструктура и сервис отеля 5*. Дизайнерские лобби от Jaime Beriestain Studio, частный кинозал, библиотека с камином, двухуровневый двор-парк с хвойным лесом и террасами, залы для йоги и занятий спортом, бьюти-зоны, массажный кабинет и СПА.

Участник ассоциации AREA.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире О доме Подписаться на дом

Тип жилья Вторичка Год постройки 2025

Общая площадь 119,4 м² Строительная серия Индивидуальный проект

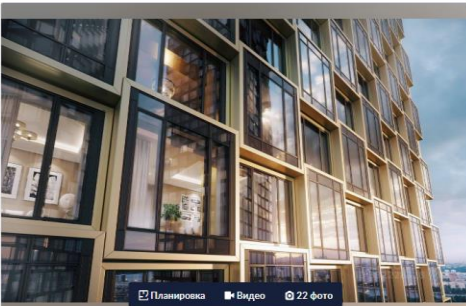
Объект аналог №4

Продается 3-комн. квартира, 148,1 м²
в ЖК «HIGH LIFE (ХАЙ ЛАЙФ)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1 [На карте](#)

▲ Павелецкая 10 мин. ▲ Серпуховская 23 мин. ▲ Пролетарская 24 мин.

[Сравнить](#) [Планировка](#) [Видео](#) [22 фото](#)



93 350 664 Р

[Следить за изменением цены](#)

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 630 322 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

+7 932 725-82-76

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

[Заявка на бронирование](#)

• Связитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК PIONEER

Под основана 2001	Сдано 91 дом в 19 ЖК	Строится 11 домов в 4 ЖК
----------------------	-------------------------	-----------------------------

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 5,75%](#)

Общая площадь
148,1 м²

Этаж
2 из 24

Год сдачи
2025

Дом
Сдам

[Отзыв о сайте](#)

Продать трехкомнатную квартиру в ЖК High Life

3-комнатная квартира площадью 148,1 м² на 2 этаже 24-этажной башни в премиальном комплексе HIGH LIFE, вблизи исторического Замоскворечья.

Жилой комплекс всего в 5 минутах от Садового кольца. Архитектура от бюро ADM задает выразительный силуэт, а панорамное остекление и эркеры раскрывают виды на знаковые точки Москвы — Кремль, МГУ, Москва-Сити и Дом музыки.

HIGH LIFE — это символ настоящей премиальной жизни, как она есть. Здесь нет места иллюзиям и надуманным ценностям. Это пространство для тех, кто ищет не просто комфорт и статус, а гармонию, подлинность и смысл в каждом аспекте своей повседневности. Это образ жизни, который отвечает самым высоким требованиям современного человека, стремящегося к настоящему качеству во всем.

Для жителей предусмотрена приватная инфраструктура:

- Частный кинозал;
- Библиотека с камином;
- Зал для мероприятий и рабочие пространства;
- Залы для йоги и спорта;
- SPA, массаж и beauty-зоны;
- Почтовые комнаты, зоны для колексов и ухода за домашними животными;
- Двухуровневый двор-парк 2 с детскими площадками, фонтаном и зонами для занятия спортом.

Инженерия на высшем уровне:

- Центральное кондиционирование с использованием VRF-систем;
- Усиленная вентиляция кухонь и гардеробных;
- Обеззараживание воздуха;
- Мониторинг качества воды и дополнительная доочистка;
- Повышенная шумоизоляция;
- Автоматизированная передача инженерных данных в управляющую компанию.

Комплексное обеспечение безопасности:

- Круглосуточное видеонаблюдение;
- Мобильное управление доступом и наблюдением за квартирой;
- Современные системы пожарного оповещения;
- В подземном паркинге въезд через считыватель дальнего действия. Предусмотрено разграничение для резидентов, гостей и персонала, а также панель прямого вызова квартиры, консьержа или охраны.

93 350 664 Р

Следить за изменением цены

Циан. Ипотека

Цена за метр: 630 322 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека: возможна

+7 932 725-82-76

Номер только для звонков, сообщения не будут отправлены.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Заказ на бронирование

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

застройщик PIONEER

Год основания	Сдано	Строится
2001	91 дом в 19 ЖК	11 домов в 4 ЖК

Ипотека на Циан

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,75%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12758	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 57	
Площадь, м2:		112.6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 12	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		68964787.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

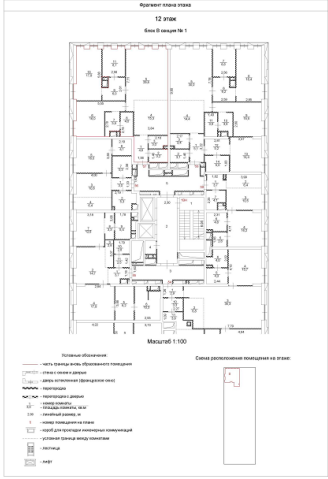
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12758	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12758-77/060/2025-1 12.05.2025 11:05:32
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:	12.05.2025 11:05:32
		номер государственной регистрации:	77:06:0001002:12758-77/060/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т-Капитал", ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 2950, выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления, № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления, № 2950-2, выдан 18.02.2016
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12758	
		Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления, № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления, № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления, № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления, № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления, № 2950-7, выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления, № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления, № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления, № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления, № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления, № 2950-12, выдан 23.08.2021 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления, № 2950-13, выдан 22.11.2021 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления, № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления, № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления, № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления, № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления, № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 19 в Правила доверительного управления, № 2950-19, выдан 25.09.2023	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12758	
		Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления, № 2950-20, выдан 16.11.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления, № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления, № 2950-22, выдан 07.11.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12758		Номер этажа (этажей): 12	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 63	
Площадь, м2:		112.6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 13	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		68964787.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрепленным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12825-77/060/2025-1 07.05.2025 16:48:54
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:		07.05.2025 16:48:54
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12825-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	

			Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019
			Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017
			Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023
			Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015
			Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019
			Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024
			Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022
			Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023
			Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023
			Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017

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

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	
		Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021 Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

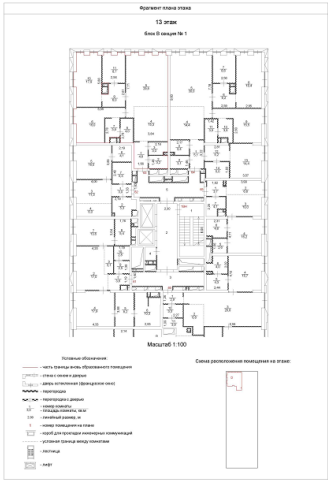
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12825		Номер этажа (этажей): 13	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 64	
Площадь, м2:		137	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 13	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		83909199.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12836-77/060/2025-1 07.05.2025 11:13:32
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:	07.05.2025 11:13:32	
	номер государственной регистрации:	77:06:0001002:12836-77/060/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-22, выдан 07.11.2024	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-12, выдан 23.08.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-20, выдан 16.11.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-13, выдан 22.11.2021	

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

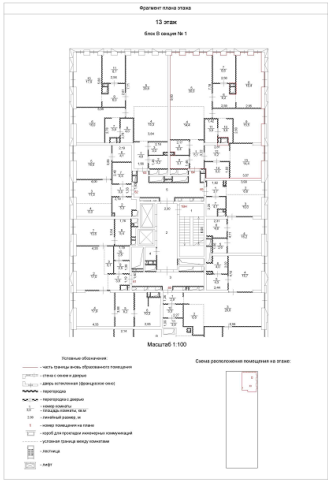
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-7, выдан 05.02.2019 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Т-Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Т-капитал", № 2950, выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-9, выдан 26.11.2019	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836		Номер этажа (этажей): 13	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 69	
Площадь, м2:		112.6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 14	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		68964787.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12892-77/060/2025-1 07.05.2025 10:57:30
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:		07.05.2025 10:57:30
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12892-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	

			Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021 Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021
--	--	--	---

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

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
		Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

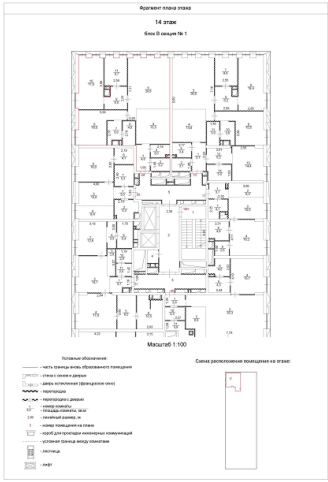
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12892		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 70	
Площадь, м2:		137	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 14	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		83909199.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12903-77/060/2025-1 07.05.2025 11:09:49
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:		07.05.2025 11:09:49
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12903-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
		Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021	

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

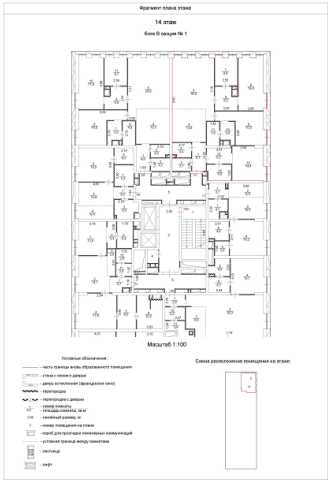
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
		Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023	
		Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023	
		Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023	
		Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022	
		Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024	
		Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015	
		Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019	
		Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017	
		Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019	
		Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12903		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0001002	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.09.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 75	
Площадь, м2:		112.4	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 15	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		68842292.28	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0001002:12213	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12958-77/060/2025-1 07.05.2025 15:37:00
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:		07.05.2025 15:37:00
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12958-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021

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

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	

			Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022
			Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024
			Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017
			Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016
			Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021
			Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023
			Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017
			Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019
			Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021
			Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	
		Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

