

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 408/26

рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (3 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):

26.10.2026 г.

Дата составления отчета:

26.10.2026 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 № 04/2026 от 21.10.2026 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) (3 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 26 октября 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 –

291 897 000 (Двести девяносто один миллион восемьсот девяносто семь тысяча) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6	77:06:0001002:12825	86 055 000
2	64	13	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12836	102 921 000
3	70	14	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12903	102 921 000
		Итого				291 897 000

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	38
8.3. Рынок жилой недвижимости	40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	43
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	44
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	47
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	49
9.1. Последовательность определения стоимости	49
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	50
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	58
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	58
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	58
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
1. Правовая информация	62
2. Методическая информация	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	84

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) (3 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 26.10.2026 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	26.10.2026
Период (срок) проведения работ по оценке	21.10.2026 – 26.10.2026
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 № 04/2026 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 № 408/26, дата оставления 26.10.2026 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Жилые помещения (3 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	77:06:0001002:12825	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6
2	77:06:0001002:12836	64	13	Жилое помещение (квартира)	137
3	77:06:0001002:12903	70	14	Жилое помещение (квартира)	137

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 (3 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	256 869 360	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:

291 897 000 (Двести девяносто один миллион восемьсот девяносто семь тысяча) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6	77:06:0001002:12825	86 055 000
2	64	13	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12836	102 921 000
3	70	14	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12903	102 921 000
Итого						291 897 000

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 (3 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	63	Жилое помещение	77:06:0001002:12825	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
2	64	Жилое помещение	77:06:0001002:12836	137	Предчистовая отделка	Сдан
3	70	Жилое помещение	77:06:0001002:12903	137	Предчистовая отделка	Сдан

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

Фотоматериалы жилого комплекса



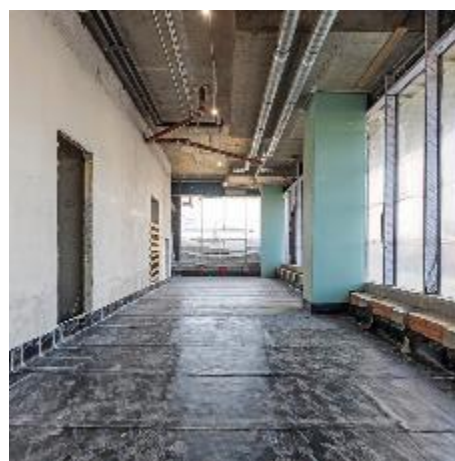
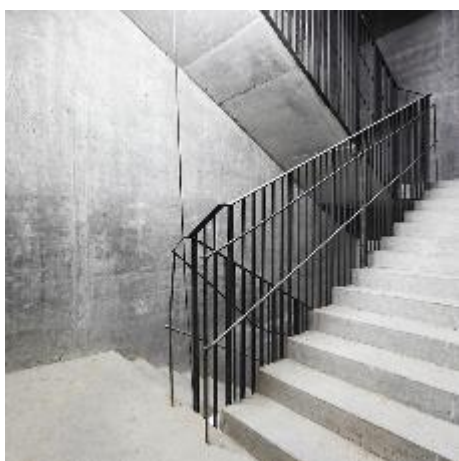
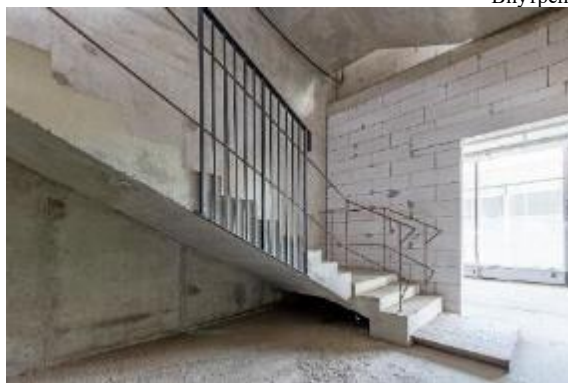
Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



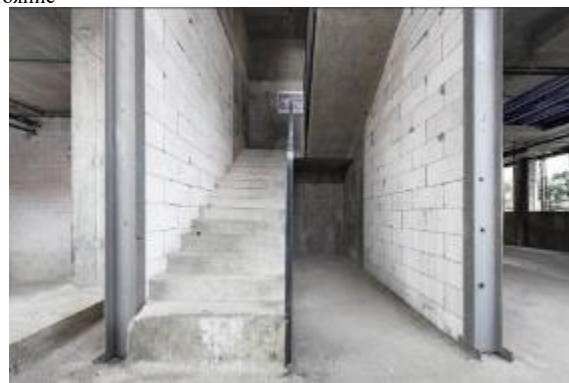
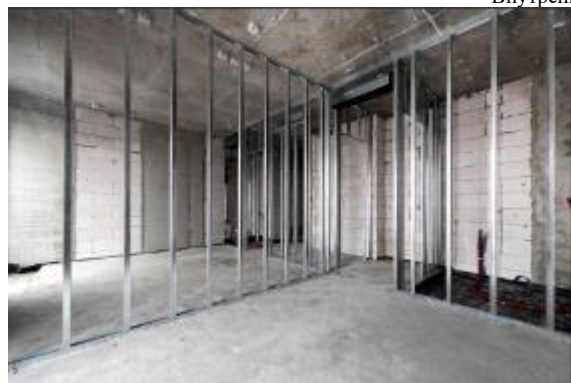
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



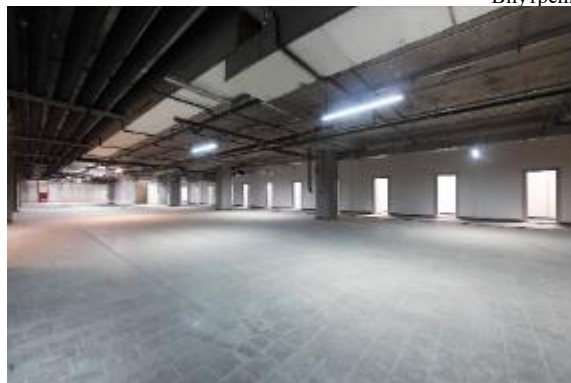
Внутреннее состояние



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 жилищный проект у на Ленинском проспекте близ площади Гагарина. Три корпуса формируют единое пространство апартаментов, офисов, объектов ритейла и услуг. Метро в пешей доступности, выезд на ТТК в 5 минутах 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 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».

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

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

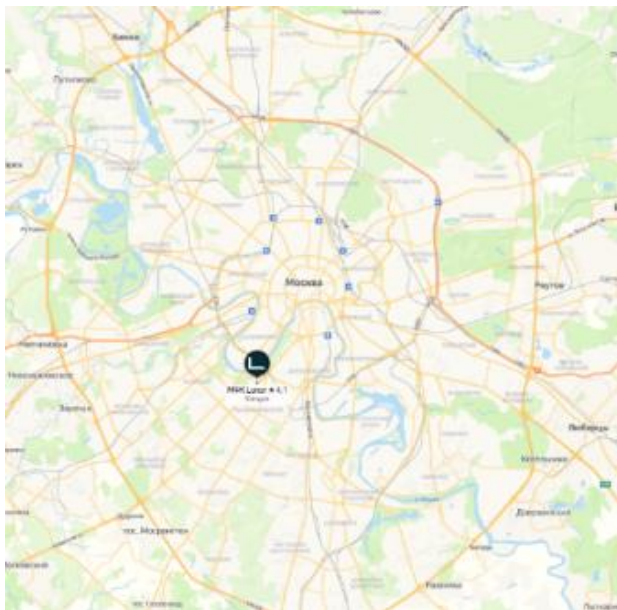
Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный
Материал стен	Монолит-кирпич
Тип отделки	Под чистовую
Свободная планировка	Нет
Количество этажей	19
Благоустройство двора	
Велосипедные дорожки	Нет
Количество детских площадок	1
Количество спортивных площадок	Нет
Количество площадок для сбора мусора	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>

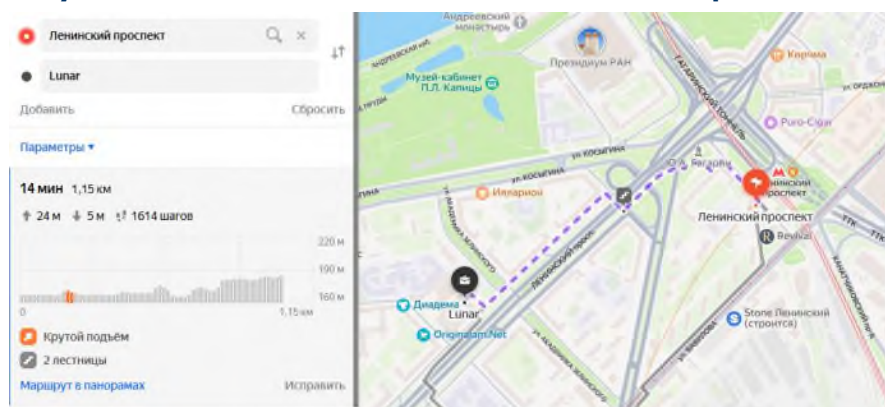
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Москва. 7 октября⁵. INTERFAX.RU - Инфляция в России с 29 сентября по 5 октября составила 0,96% после 0,12% с 22 по 28 сентября, 0,06% с 15 по 21 сентября, 0,02% с 8 по 14 сентября и 0,05% с 1 по 7 сентября, сообщил Росстат.

С начала месяца рост цен к 5 октября составил 0,9%, с начала года - 5,94%.

Ускорение недельной инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией с 1 октября 2026 года тарифов на услуги ЖКХ (согласно утвержденному правительством социально-экономическому прогнозу, с 1 октября тарифы на коммунальные услуги в среднем по стране должны были вырасти в пределах 9,9%).

"Тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России изменились (за неделю - ИФ): на водоотведение +17,1%, водоснабжение холодное +15,3%, водоснабжение горячее +14,2%, отопление +12,7%, электроэнергию +12%", - говорится в сообщении.

Годовая инфляция на 5 октября также ожидаемо резко подскочила (так как в 2025 году индексация тарифов ЖКХ была проведена с 1 июля, с 2027 года сроки индексации тарифов также вернутся к традиционному 1 июля).

Из данных за 5 дней октября этого и прошлого годов следует, что годовая инфляция на 5 октября ускорилась до 7,08% с 6,25% на 28 сентября (и 6,33% на конец августа), если ее высчитывать из недельной динамики (такой методики придерживается ЦБ), и ускорилась до 7,17% с 6,26% на 28

⁵ https://www.interfax.ru/business/1114125?utm_source=interlink&utm_medium=1115593

сентября, если ее определять из среднесуточных данных за весь октябрь 2025 года (так показатель рассчитывает Минэкономразвития). Точные данные по годовой инфляции на конец сентября Росстат опубликует 9 октября.

Таким образом, годовая инфляция на 5 октября превысила верхнюю границу прогноза ЦБ на 2026 год (6-7%). Чтобы инфляция по итогам 2026 года уложилась в прогноз ЦБ (6-7%) и прогноз Минэкономразвития (6,8%), потребительские цены в оставшееся время должны расти средними темпами менее 0,1% в неделю.

Минэкономразвития оценило вклад индексации тарифов ЖКХ в недельную инфляцию на уровне 0,75 п.п. "За неделю с 29 сентября по 5 октября 2026 года инфляция составила 0,96% (индексация ЖКУ с 1 октября) ... За исключением услуг ЖКХ цены на потребительском рынке на отчетной неделе изменились на 0,21%", - говорится в обзоре Минэкономразвития "О текущей ценовой ситуации".

Министерство при этом оценило годовую инфляцию на 5 октября на уровне 7,17%.

Банк России 11 сентября принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 14% после десяти снижений подряд, отметив рост проинфляционных рисков. Тем самым цикл смягчения денежно-кредитной политики, стартовавший с уровня 21% в июне прошлого года, впервые встал на паузу.

В новом заявлении нейтральный сигнал сохранен без изменений. "Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий", - говорится в заявлении.

ЦБ 11 сентября подтвердил свой прогноз по инфляции в 2026 году на уровне 6-7%.

Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в начале сентября, по инфляции в 2026 году составляет 6,8% (вырос с 6,6% по опросу в начале августа).

Минэкономразвития в конце сентября повысило свой прогноз по инфляции на 2026 год также до 6,8% с 5,2% в предыдущем майском прогнозе.

О текущей ценовой ситуации⁶

За неделю с 13 по 19 октября 2026 года инфляция замедлилась до 0,05% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,26% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 0,73% н/н, на остальные продукты питания динамика цен на уровне прошлой недели (0,21% н/н). В секторе непродовольственных товаров цены снизились на -0,10% н/н, в секторе наблюдаемых услуг¹ – на -0,01% н/н.

Потребительская инфляция с 13 по 19 октября

1. За неделю с 13 по 19 октября 2026 года инфляция замедлилась до 0,05% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,26% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 0,73% н/н. Продолжают дешеветь лук (-1,0% н/н), капуста (-0,9% н/н), морковь (-1,3% н/н). Сохранилось снижение цен на фрукты (-0,5% н/н), в том числе яблоки (-1,7% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,21% н/н. Замедлилась динамика цен на крупы гречневую (до 0,4% н/н), масло сливочное (до 0,1% н/н), свинину (0,1% н/н), продолжила дешеветь баранина (-0,1% н/н), а также сахар (-0,7% н/н), снизились цены на масло подсолнечное (-0,1% н/н), муку пшеничную (-0,3% н/н) и говядину (-0,01% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,10% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,2% н/н), медикаменты (-0,04% н/н), одежда (-0,1% н/н), ускорилось снижение цен на обувь (до -0,2% н/н). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01% н/н). На бензин цены снизились на -0,7% н/н, продолжилось удешевление дизельного топлива (-0,1% н/н).
4. В сегменте наблюдаемых услуг цены снизились на -0,01% н/н. Подешевели поездки в отдельные страны Юго-Восточной Азии (-3,1% н/н), услуги гостиниц (-0,3% н/н), продолжили снижаться цены на поездку на отдых на Черноморское побережье России (-2,5% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги практически сохранились на уровне прошлой недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 13 по 19 октября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 2,7% (-1,5% на прошлой неделе). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подорожали на 18,0% г/г.

В отчетный период сохранилось снижение котировок на пшеницу в США (-2,1%) и во Франции (-0,8%), кукурузу (-3,3%), соевые бобы (-2,4%), соевое масло (-2,0%) и свинину (-12,2%). После роста на прошлой неделе сократилась стоимость белого сахара (-2,7%), сахара-сырца (-2,6%), пальмового масла (-0,2%), а цены на говядину сохранили положительную динамику (+0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,6% (как и неделей ранее) на фоне удорожания

⁶

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c7fa65691423d45c724207cc32257ec8/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_iyulya_2026_goda.pdf

азотных удобрений (+1,2%) и стабилизации цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в октябре котировки на удобрения увеличились на 10,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,1% до +0,8% (от -0,4% до +0,8% недель ранее). Выросла стоимость металлолома (+0,8%) и железной руды (+0,3%), в то время как на арматуру и металлопрокат цены стабилизировались. В годовом выражении в октябре рассматриваемые металлы подорожали на 5,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -0,3% (-0,7% на прошлой неделе) на фоне отрицательной динамики в ценах на медь (-0,6%), алюминий (-0,2%) и никель (-0,1%). В годовом выражении в октябре стоимость цветных металлов выросла на 15,3% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁷

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**
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

Диапазоны⁸ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились.

- **Инфляция:** Аналитики повысили прогнозы на 2026-2028 годы – до 7,1% (+0,5 п.п. к сентябрьскому опросу), 5,0% (+0,4 п.п.) и 4,2% (+0,2 п.п.) соответственно. Они ожидают, что инфляция вернется к цели в 2029 году.
- **Ключевая ставка:** Прогнозы повышены на всем горизонте – до 14,6% годовых (+0,1 п.п.) в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года средняя ключевая ставка составит 14,0% годовых), 12,8% годовых (+0,4 п.п.) в 2027 году, 10,8% годовых (+0,8 п.п.) в 2028 году. Оценка нейтральной ставки также повышена – на 0,5 п.п. до 8,5% годовых. Прогноз на конец горизонта (9,2% годовых, +0,6 п.п.) остается выше нее. Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 7,4% (-0,5 п.п.) в 2026 году, 7,8% (+0,2 п.п.) в 2027 году, 6,4% (+0,6 п.п.) в 2028 году и 5,1% (+0,6 п.п.) в 2029 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста почти не изменились – 0,6% (+0,1 п.п.) в 2026 году, 1,2% в 2027 году, 1,6% (-0,1 п.п.) в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста понижена на 0,1 п.п. до 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).
- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,2% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,6% (-0,1 п.п.) в 2028 году и до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).
- **Номинальная зарплата:** Аналитики понизили прогнозы роста номинальной заработной платы в 2028-2029 годах. Они ожидают замедления роста до 10,5% (+0,1 п.п.) в 2026 году, до 7,5% в 2027 году, до 6,6% (-0,4 п.п.) в 2028 году и до 6,3% (-0,2 п.п.) в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,0% в 2026 году, на 1,8% в 2027 году, на 2,1% в 2028 году и на 2,0% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 38,7% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,8% в год).

⁷ 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>

⁸ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Таблица 8-2 Результаты опроса: июнь 2026 года

Результаты опроса: октябрь 2026 года¹

			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	7,1	5,0	4,2	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)			6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,2	5,8	4,5	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)			5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,6	12,8	10,8	9,2
ВВП (%, г/г)			5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6	1,2	1,6	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)			4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,6	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)			11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,5	7,5	6,6	6,3
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)			0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,7	-3,0	-2,2	-2,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)			550	641	465	476	466	519	495	500	509
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)			377	347	380	383	401	436	443	456	468
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)			73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	80,0	89,4	94,8	96,4
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)			69	76	63	68	56	70	59	57	56
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	7,4	7,8	6,4	5,1
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)			100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,4	110,8	112,6	114,6
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)			4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	4,0	1,8	2,1	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)			100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,3	132,7	135,9	138,7
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)			173	294	86	93	65	83	55	48	41
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,5	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 10-90%	7,4-9,6									
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 - 2034 годов.								
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,1									

• **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 3,7% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2026 году, 3,0% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2027 году, 2,2% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2028 году и 2,0% ВВП (больше на 0,6 п.п.) в 2029 году.

• **Экспорт товаров и услуг:** Аналитики немного повысили прогнозы – 519 млрд долл. (+11 млрд долл.) в 2026 году, 495 млрд долл. (+9 млрд долл.) в 2027 году и 500 млрд долл. (+5 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 509 млрд долл. (+8 млрд долл.). Это на 7% (40 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

• **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также повышены на всем горизонте – 436 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2026 году, 443 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году и 456 млрд долл. (+10 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 468 млрд долл. (+11 млрд долл.). Это на 24% (91 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

• **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают немного более слабый рубль (на 0,1-0,8%) в 2026-2028 годах по сравнению с сентябрьским опросом. Прогноз на 2026 год – 80,0 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2026 года 85,3 рублей за долл.), на 2027 год – 89,4 рублей за долл., на 2028 год – 94,8 рублей за доллар, на 2029 год – 96,4 рублей за долл.

• **Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы на 2026-2028 годы повышены. Аналитики ожидают, что цена нефти составит 70 долл. за баррель в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 71 долл. за баррель), снизится до 59 долл. за баррель в 2027 году и до 56-57 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 мире⁹

⁹ <https://statist.ru/downloads/2026-07%20kpat.pdf>

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	1 полугод. 26/24		25/24
			+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106,0	+0,6	+1,0
2.	Инвестиции в основной капитал	16,2	-9,9	-2,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+1,5	+7,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	Янв-август 2026	Янв-август 26/25	25/24
			+/- % г/г	-
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, I		+0,2	+0,9
5.	Промышленное производство, I		+0,0	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	5,3	+1,2	+4,9
7.	Строительство всего, трлн. руб.	11,1	-2,9	+2,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0
	- жилых помещений, млн. кв.м.	58,1	-14,0	+1,6
	- нежилых помещ., млн. кв.м. (в 1 кв.2026), в т.ч.			+7,8
	- промышленных			+3,0
	- сельскохозяйственных			+7,0
	- других			+34,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	3204,6	+0,2	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	349,2	-1,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	44,4	+5,1	+2,6
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	4,0	+5,9	+8,7
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	14,65	+2,4	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		+3,2	+1,9
	- потребительская		+5,9	+8,7
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфляция) янв-июль		+6,0	+6,5

(изменение в рублях)

№	Показатели	Янв-июль 2026	Янв-июль 26/25г, %	25/24г., %
16.	Задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам на 01.08.2026, млрд.руб.	37,4	+7,5	-1,0
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,7	+11,5	+7,1
	(из них просроченная задолженность)	0,256	в 1,6 раза	в 2,1 раза
17.	Задолженность по кредитам банков и займам организаций на 01.08.2026, трлн.руб..	159,5	+16,4	+16,9
	(из них просроченная задолженность)	0,516	+35,4	+39,3
18.	Сальдо прибылей и убытков организаций (кроме МСП, кредитных и государственных) до налогообложения янв-июль, трлн. руб.	11,7	-13,3	
	доля убыточных организаций в общем количестве этих организаций, %	33,5	+10,2	
19.	Внешнеторговый оборот (январь-июль), млрд. долл. США			
	- экспорт	219,5	+11,9	+3,2
	- импорт	146,1	+10,8	+6,6
20.	Сальдо счета текущих операций платежного баланса за 1-2 кв. 2026 года, млрд. долл. США	30,1	+49,0	-39,0
21.	Международные резервы России (ЗВР), на 25.09.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	742,7	+4,1	+25,6
22.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-июль 2026 года, трлн.руб.	-5,31	+32,7	+1,75 раза
23.	Государственный внешний долг, на 01.09.2026г., млрд. долл. США	56,9	+5,6	+7,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Другие показатели	06.10.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
24.	Ключевая ставка ЦБР с 27.07.26г., %	14,00	16,0	21,0	6,25
25.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	84,93	77,45	85,75	61,91
26.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	99,47	61,96	87,0	68,36

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)¹¹.

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

¹⁰ По данным Росстата, **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика.

¹¹ <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/06/12/1116803-rossiya-poluchila-vtoroi-reiting-kitae>

- 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: «С» (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны¹², 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 «BBVi+» (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и «BBVi-» – в иностранной, прогноз – «стабильный»¹³.

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 валютах¹⁴.

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»¹⁵.

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 валютах¹⁶.

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»¹⁷.

Изменения ключевой ставки¹⁸ 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.

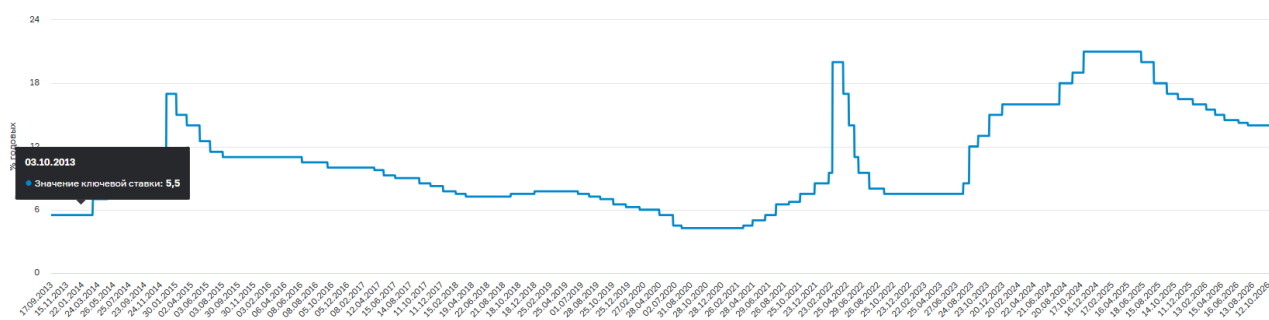


Таблица 8-4 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 - июнь 2026 гг.

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%

¹² <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>

¹³ <https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/>

¹⁴ <https://rusvesna.su/news/1750237346>

¹⁵ <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>

¹⁶ <https://rusvesna.su/news/1750237346>

¹⁷ <https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile>

¹⁸ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
1 кв. 2026	
16.02.2026	15,5%
23.03.2026	15,0%
27.04.2026	14,5%
19.06.2026	14,25%
04.08.2026	14,00%

Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2026 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2026 год¹⁹

Мировая экономика

В 2025 году под влиянием геополитической нестабильности продолжалась глубокая трансформация мировой экономики. При этом рост мировой экономики оставался устойчивым – ВВП увеличился на 3,5 %, как и годом ранее.

В 2026 году вооруженный конфликт на Ближнем Востоке вызвал кризис на мировых рынках энергоресурсов и спровоцировал рост инфляции. Рост мирового ВВП, согласно июльскому прогнозу МВФ, в 2026 году замедлится до 3,0 %. Согласно прогнозам МВФ, темпы экономического роста в перспективе до 2029 года при отсутствии геополитических потрясений будут находиться на уровне около 3,2 % в год (в развитых странах – 1,6 %, развивающихся странах – 4,1 процента).

В США, согласно прогнозу МВФ, темпы экономического роста будут стабильными – на уровне 2,2-2,3 % в 2026 и 2027 годах (после 2,1 % в 2025 году). К 2029 году прогнозируется замедление роста до 1,9 %. Экономическую активность в США поддерживают стимулирующая налогово-бюджетная политика и рост инвестиций в технологии. При этом влияние ближневосточного военного конфликта остается ограниченным, поскольку США являются чистым экспортером энергоресурсов.

Экономический рост в еврозоне остается слабым. По оценкам МВФ, в 2026 году прирост ВВП составит 0,9 % после 1,4 % в 2025 году. В 2027-2029 годах рост составит 1,2-1,4 % в год. Основным источником роста будет внутренний спрос, однако негативное давление будут продолжать оказывать высокие мировые цены на энергоносители.

В 2026 году ожидается замедление экономического роста в Китае (до 4,6 % после 5,0 % в 2025 году) под влиянием повышения мировых цен на нефть, дисбаланса между значительным объемом производства и затяжным кризисом внутреннего спроса. В последующие годы снижение темпов экономического роста в КНР продолжится (в 2029 году ожидается рост ВВП на 3,7 процента).

Индия остается одной из наиболее быстрорастущих экономик мира. При этом в 2026 году рост индийского ВВП замедлится до 6,4 % после 7,7 % в 2025 году. Факторами роста будут устойчивая динамика частного потребления и высокая активность в сфере услуг. В период до 2029 года, несмотря на высокую уязвимость индийской экономики к внешним шокам, она будет продолжать развиваться высокими темпами (в среднем около 6,5 % в год).

Как ожидают эксперты, закрепится тренд на усиление структурных изменений в мировой экономике, связанных с геоэкономической фрагментацией, трансформацией глобальных цепочек стоимости и ускоренным развитием передовых технологий.

Международная торговля и сырьевые рынки

Международная торговля товарами и услугами в 2025 году увеличилась на 5,0 % в физическом выражении. В 2026 году ожидается замедление роста до 3,5 %. В среднесрочной перспективе продолжится тенденция структурного замедления динамики мировой торговли, что отражает исчерпание потенциала традиционной модели глобализации, усиление торговополитической напряженности и влияние глобальных шоков.

Ожидается сохранение высокого уровня торгового протекционизма и дальнейшее расширение применения тарифных и нетарифных ограничений крупнейшими экономиками мира. Торговая политика США, а также ответные меры других государств будут способствовать усилению волатильности мировых товарных рынков, нарушению функционирования международных цепочек поставок и росту транспортно-логистических издержек.

С одной стороны, риски дальнейшей эскалации конфликта на Ближнем Востоке могут привести к распространению ценовых шоков с энергетических рынков на рынки удобрений, металлов и других видов стратегического сырья.

С другой стороны, накопленный опыт адаптации мировой экономики к внешним шокам, усиление региональной интеграции, рост роли развивающихся экономик будут способствовать формированию новой архитектуры международной торговли и, в конечном итоге, повышению ее устойчивости.

¹⁹

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bbc9fa327bdab4467abd739502ee77e4/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2027-2029.pdf.

По данным ФАО-ОЭСР, в 2025 году на мировом рынке продовольствия увеличились цены на подсолнечное масло (на 6 % г/г) ввиду возросших объемов мирового потребления и геополитической нестабильности в Черноморском регионе, а также на говядину (на 24 % г/г), что было вызвано сокращением поголовья скота в США. В то же время на фоне роста предложения снизилась стоимость пшеницы (на 7 % г/г), кукурузы (на 1 % г/г) и сахара (на 18 % г/г). В первом полугодии 2026 г. цены преимущественно росли ввиду конфликта на Ближнем Востоке, неблагоприятных погодных условий и ухудшения эпизоотической ситуации в основных странах-поставщиках. По оценкам ФАО-ОЭСР, в 2026 году повышательный тренд будет продолжаться. В среднесрочной перспективе в условиях устойчивого 5 глобального потребления возрастут цены на пшеницу, кукурузу, подсолнечное масло и сахар. При этом могут сократиться спрос и цены на говядину.

В 2025 году цена на нефть марки «Брент» снизилась на 14 % г/г до 69 долл. США за барр., что было вызвано высокими объемами добычи нефти. Дополнительное влияние на динамику нефтяных котировок оказали риски замедления мирового потребления. В I полугодии 2026 г. конфликт на Ближнем Востоке, а также сокращение запасов в США, привели к удорожанию нефти марки «Брент» – среднемесячное значение с марта по май превысило 100 долл. США за баррель. Согласно прогнозу, с учетом фьючерсной кривой среднегодовая стоимость нефти марки «Брент» в 2026 году составит 85,7 долл. США за баррель, в перспективе к 2029 году ожидается постепенное снижение цен до среднегодового уровня 66 долл. США за баррель.

Цены на природный газ в 2025 году росли в связи с замедлением поставок российского газа в Европу и ростом импорта более дорогого СПГ. В 2026 году на фоне глобальной засухи, перекрытия Ормузского пролива и повреждения ключевой СПГ-инфраструктуры на Ближнем Востоке цены на природный газ продолжают расти. В перспективе до 2029 года ожидается снижение котировок примерно на 40 % к уровню 2025 года благодаря запланированному росту мирового производства СПГ и возобновлению поставок из стран Персидского залива.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях роста мировых цен на энергоносители и другие товары российского экспорта стоимостной объем экспорта товаров за январь-июль 2026 г. увеличился на 19,7 % г/г. По оценкам, за 2026 год экспорт товаров возрастет на 4,7 % и составит 439,1 млрд долл. США, в реальном выражении уменьшится на 0,9 % за счет сокращения нефтегазового экспорта. Экспорт услуг в 2026 году увеличится на 4,2 % в номинальном выражении и на 2,0 % в реальном выражении.

Импорт товаров за январь-июль 2026 г. увеличился на 16,3 % г/г в номинальном выражении, по итогам года прирост оценивается на уровне 3,9 % в номинальном выражении и 1,2 % в реальном выражении. Импорт услуг, по оценке, по итогам 2026 года возрастет на 3,8 % в номинальном выражении и на 0,5 % в реальном выражении.

В январе-июле 2026 г. сальдо счета текущих операций составило 33,9 млрд долл. США. По итогам 2026 года, по оценкам, сальдо счета текущих операций составит около 45,4 млрд долл. США или 1,6 % ВВП. В среднем за январь-июль 2026 г. курс доллара США к рублю составил 76,6 руб. за долл. США (за январь-июль 2025 г. – 85,9 руб. за долл. США). В среднем за 2026 год курс ожидается на уровне 79,5 руб. за долл. США.

Экономическая активность и инфляция

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2026 года составил 0,6 % после 1,0 % за 2025 год в целом. После высоких темпов роста 2023-2024 годов экономика перешла к более умеренной динамике. Это ожидаемый этап нормализации после периода высокого инвестиционного и потребительского спроса.

В 2025 году промышленное производство сохранило положительную динамику, увеличившись на 1,1 % г/г. Основным фактором роста выступала обрабатывающая промышленность, объем производства которой вырос на 3,1 % г/г. По итогам января-июля 2026 года рост объема промышленного производства замедлился до 0,1 % г/г, обрабатывающей промышленности – до 0,5 % г/г. Замедление обусловлено в том числе высокой накопленной базой предыдущих периодов. По итогам 2026 года объем промышленного производства, по оценке, сократится на 0,2 % г/г, рост обрабатывающей промышленности замедлится до 0,6 процента.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на 4,9 % г/г, основной вклад в положительную динамику внесли отрасли растениеводства. В январе-июле текущего года выпуск снизился на 1,6 % г/г, в целом по итогам 2026 года ожидается снижение производства продукции сельского хозяйства на 1,2 % г/г на фоне сокращения посевных площадей во многом из-за погодного фактора.

Инфляция на конец 2025 года составляла 5,6 % г/г, в августе текущего года оценивается на уровне 6,3 % г/г, на конец 2026 года прогнозируется 6,8 % г/г. При этом ключевая ставка Центрального банка России снижена с 16 % на конец 2025 до 14 % в конце июля 2026 года.

В 2026 году спад инвестиционной активности продолжится, по оценке, снижение инвестиций в основной капитал по итогам года составит 5,4 % г/г, после 2,3 % г/г в 2025 году. Сокращение инвестиционной активности связано как с продолжительным периодом интенсивного инвестиционного роста (за период 2020-2024 годов прирост составил 38 %), так и сохраняющимися жесткими денежно-кредитными условиями.

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения в 2026 году продолжается. В первом полугодии 2026 года доходы населения увеличились на 1,5 % г/г относительно высокой базы прошлых лет (в 2025 году прирост составлял 7,4 %, годом ранее – 8,2 процента). Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов вносит оплата труда наемных 7 работников. Остальные компоненты доходов показывают сдержанную динамику. По итогам 2026 года ожидается замедление темпов роста до 1,0 %, но в целом реальные располагаемые денежные доходы населения сохраняются на высоком уровне.

Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2026 года составило 6,5 % (5,2 % в 2025 году). По итогам 2026 года ожидается рост реальной заработной платы на уровне 4,0 % (номинальной – на 10,3 процента).

Динамика оплаты труда формируется в условиях, характеризующихся ограниченностью предложения рабочей силы. Безработица за январь-июль 2026 года находится на уровне исторически минимальных значений – 2,2 % от численности рабочей силы. В условиях замедления роста экономической активности по итогам 2026 года ожидается незначительное повышение до 2,3 процента.

Потребительская активность продолжает расти и остается ведущим фактором экономического роста. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2026 г. увеличился на 4,8 % г/г, что даже выше, чем в предыдущий год (4,2 % за 2025 год). По итогам 2026 года рост потребительской активности оценивается на уровне 4,1 процента.

Оборот розничной торговли за 7 месяцев 2026 года увеличился на 5,4 %. По итогам 2026 года ожидается рост на 4,6 % (в 2025 году – на 4,1 процента). Объем платных услуг населению за 7 месяцев 2026 года вырос на 2,4 % г/г. По итогам 2026 года рост оценивается на уровне 1,7 % (в 2025 году – 3,3 процента). Сравнительно более высокие темпы роста показывает сектор общественного питания, прирост которого за 7 месяцев 2026 года составил 6,2 %, по итогам 2026 года оценивается в 5,4 % (в 2025 году – 10,5 процента).

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2025	2026	2027	2028	2029
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый			73,0	68,0	66,0
консервативный	69,0	85,7	70,0	64,0	62,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый			87,4	92,0	96,0
консервативный	83,4	79,5	89,0	94,0	98,6
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый			4,0	4,0	4,0
консервативный	5,6	6,8	5,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый			1,4	1,9	2,4
консервативный	1,0	0,6	0,7	1,3	1,8
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый			0,2	2,5	3,0
консервативный	-2,3	-5,4	-0,8	1,6	2,1
Промышленное производство, %					
базовый			2,2	2,7	2,4
консервативный	1,1	-0,2	0,4	1,5	1,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый			1,4	2,4	2,7
консервативный	7,4	1,0	0,5	1,4	2,3
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый			1,8	2,8	3,0
консервативный	5,2	4,0	0,9	1,7	2,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый			2,6	2,8	3,1
консервативный	4,1	4,6	1,9	2,1	2,6
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый			423,8	435,4	452,6
консервативный	419,5	439,1	397,7	397,3	410,7
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый			333,1	348,3	365,3
консервативный	306,4	318,3	326,5	337,8	353,2

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 августа 2026 года²⁰

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 май-июль 2026 года составила 7 365,7 тыс. человек, в их числе 7 265,3 тыс. человек или 98,6% были заняты в экономике, и 100,3 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Во II квартале 2026 г. в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность принятых работников организаций составила 352,6 тыс. человек, численность выбывших работников – 365,5 тыс. человек.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2026г. составила 18 274 человека, из них 11 413 человек имели статус безработного, из них 9 298 человек получали пособие по безработице. На конец июля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу июля 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,19 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%.

В январе-июле 2026 г. по сравнению с январем-июлем 2025 г. индекс потребительских цен составил 104,9%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,7%, услуги – 109,2%.

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

²⁰ <https://mtuf.ru/upload/iblock/409/srg3vadh2t9tp24ovl7zgnx0wz0v8ovf.pdf>

составила 9 697,65 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с июнем 2026 г. на 0,4%, с декабря 2025 г. увеличилась на 10,8%

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. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-июне 2026 г., по оперативным данным, составила 196 860,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2025г. на 14,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июне 2026 г. составила 108,6% к уровню января-июня 2025 г.

На 1 июля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 1 123,1 тыс., из них 595,3 тыс. юридических лиц, 527,8 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В июле 2026 года зарегистрировано 3,8 тыс. организаций (в июле 2025 г. – 5,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,1 тыс. (в июле 2025 г. – 8,2 тыс. организаций). В январе-июне 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 3 599,1 млрд рублей (10,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 596,0 млрд рублей, 5,4 тыс. организаций – убыток на сумму 1 996,9 млрд рублей).

На конец июня 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 133 034,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 991,5 млрд рублей или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 2,3%, на конец мая 2026 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 70 628,8 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 821,1 млрд рублей или 4,0% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 4,4%, на конец мая 2026 г. – 5,1%).

Дебиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 52 531,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 658,7 млрд рублей или 7,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец июня 2025 г. – 6,2%, на конец мая 2026 г. – 7,1%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2026 г. составила 170 710 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 105 393 тыс. рублей (на 161,4 %).

На конец июля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

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) подбирал 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.²¹

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 старой застройкой, 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.

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

21 <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Признак классификации	Виды рынков
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

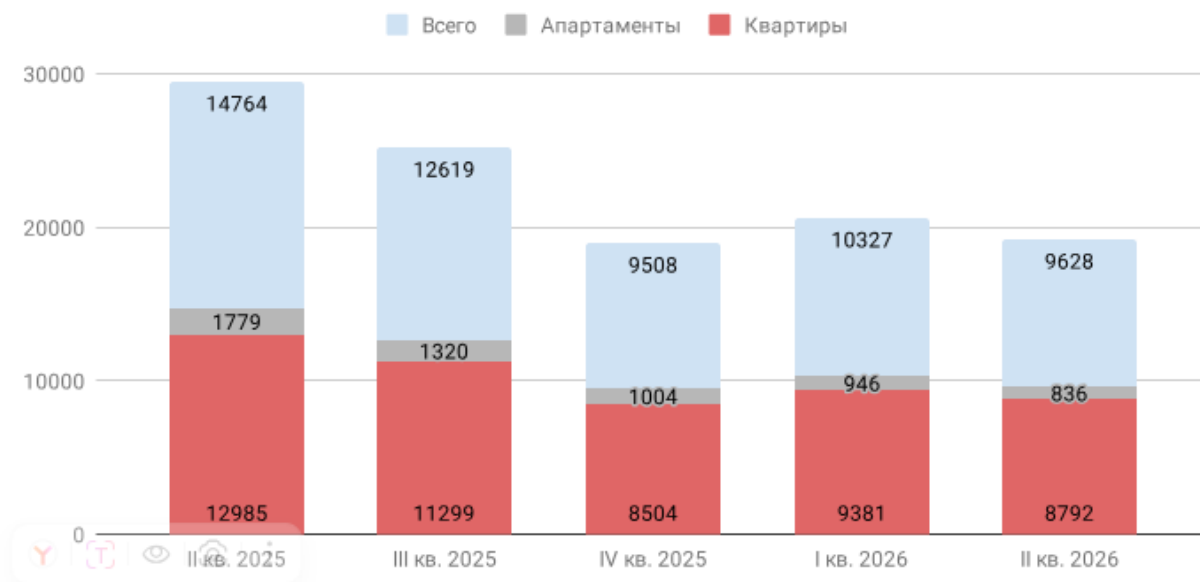
Итоги I полугодия: массовые новостройки постепенно покидают Москву, цены растут²²

Москва продолжает терять доступные новостройки: новых массовых проектов в продаже с начала года так и не появилось, предложение пополняют лишь новые корпуса в уже реализуемых ЖК. На фоне дефицита цены продолжают расти – годовая динамика составила 20%.

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I полугодия на первичном рынке массового сегмента «старой» Москвы. Объем предложения за полугодие вырос на 1%, но сократился за год на 35%. Средневзвешенная цена квадратного метра составила 424 910 руб. (+2% за квартал, +4% за полугодие, +20% за год). Было зарегистрировано 7,1 тыс. сделок (-53% к предыдущему полугодию, -49% за год).

По итогам I полугодия 2026 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 9,6 тыс. лотов (-7% за квартал, +1% за полугодие, -35% за год) в 74 проектах, где 8,8 тыс. – квартиры (-6% за квартал, +3% за полугодие, -32% за год) и 0,8 тыс. – апартаменты (-12% за квартал, -17% за полугодие, -53% за год). В I полугодии 2026 года на рынке массовых новостроек «старой» Москвы не стартовал ни один новый проект, а в уже реализуемых жилых комплексах началось строительство только 11 новых корпусов.

Предложение новостроек массового сегмента в Москве по кварталам



Максимальная динамика прироста предложения за полугодие зафиксирована в СЗАО (+67%), что обусловлено выходом новых объемов и ростом экспозиции в жилых комплексах «Квартал Мит» и «Митинский лес». Небольшая коррекция объема экспозиции вверх произошла в ЗелАО (+89%), САО (+2%) и ЗАО (+6%). В остальных локациях наблюдается сокращение. В частности, уменьшение объема предложения отмечается во всех восточных и южных округах, составив в среднем от 6% до 7%.

Наиболее выраженное снижение зафиксировано в ЮЗАО (-27%). Впрочем, данная динамика носит

²² https://www.novostroy-m.ru/analitika/2026_itogi_i_polugodiya

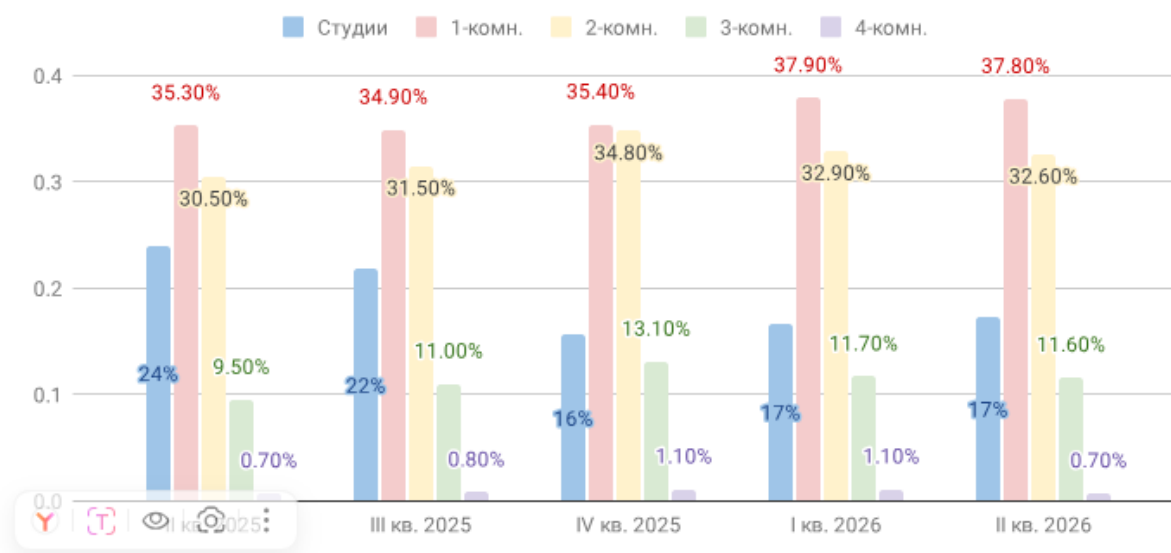
технический характер и объясняется эффектом низкой базы – изначально невысоким абсолютным объемом предложения в данном округе.

На фоне низкой активности девелоперов по выводу новых объемов доля предложения [на начальном этапе](#) строительства за полугодие сократилась на 5,8 п.п., составив 19,6%. В то же время за счет планомерного перехода проектов на более поздние циклы выросла экспозиция в корпусах на стадии монтажа этажей (до 52,9%, +9,8 п.п.) и в сданных объектах (до 13,0%, +4,9 п.п.). В объектах на этапе отделки зафиксировано сокращение доли на 8,8 п.п. до 14,5%.

В структуре предложения по типологии за полугодие зафиксирован рост доли студий (17,3%, +1,7 п.п.) и однокомнатных квартир (37,8%, +2,4 п.п.) на фоне сокращения экспозиции более крупных форматов. Данный тренд связан со структурными изменениями [спроса](#).

Средняя площадь заключенных ДДУ в I полугодии составила 43,9 кв. м, что на 6% превышает показатель II полугодия 2025 года (41,5 кв. м). Переток спроса в сторону семейных форматов вызван практически полным уходом с рынка краткосрочных инвесторов и преобладанием среди покупателей [семей с детьми](#). Дополнительным фактором, сдерживающим реализацию лотов небольшого метража, стал рост цен на студии и однокомнатные квартиры при сокращении объема наиболее ликвидного предложения.

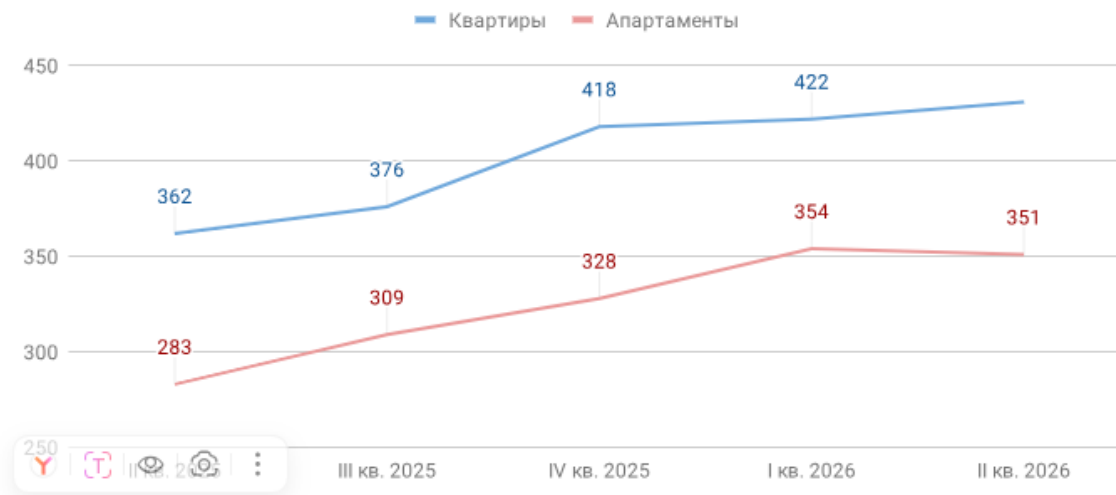
Структура предложения новостроек массового сегмента Москвы по комнатности в динамике



В структуре предложения по типу отделки зафиксирован рост доли лотов с чистовой отделкой до 47,6% (+8,0 п.п. за полугодие) на фоне сокращения доли вариантов [с предчистовой отделкой](#) (до 17,3%, -3,0 п.п.) и без отделки (до 35,1%, -5,0 п.п.). Данные изменения обусловлены увеличением доли предложения на рынке от девелопера ПИК. Продуктовая линейка этой компании традиционно ориентирована на реализацию проектов с готовой чистовой отделкой.

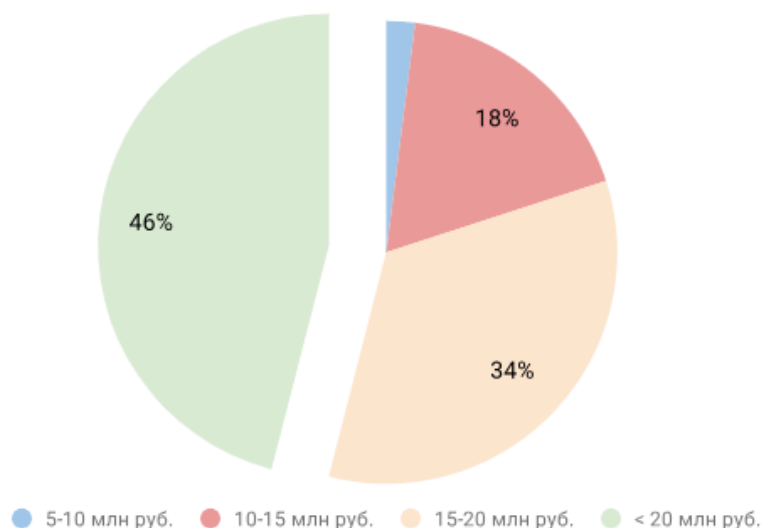
По подсчетам аналитиков «Метриум», средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2026 года составила 424 910 руб. (+2% за квартал, +4% за полугодие, +20% за год). Средневзвешенная цена квартир – 431 010 руб. за кв. м (+2% за квартал, +3% за полугодие, +19% за год), апартаментов – 350 590 руб. за кв. м (-1% за квартал, +7% за полугодие, +24% за год).

Средняя цена 1 кв. метра новостроек массового сегмента Москвы в динамике по кварталам



Распределение предложений на первичном рынке недвижимости массового сегмента по бюджетам:

Распределение предложений на первичном рынке недвижимости массового сегмента по бюджетам, доля лотов



Рейтинг самых доступных квартир в I полугодии 2026 года:

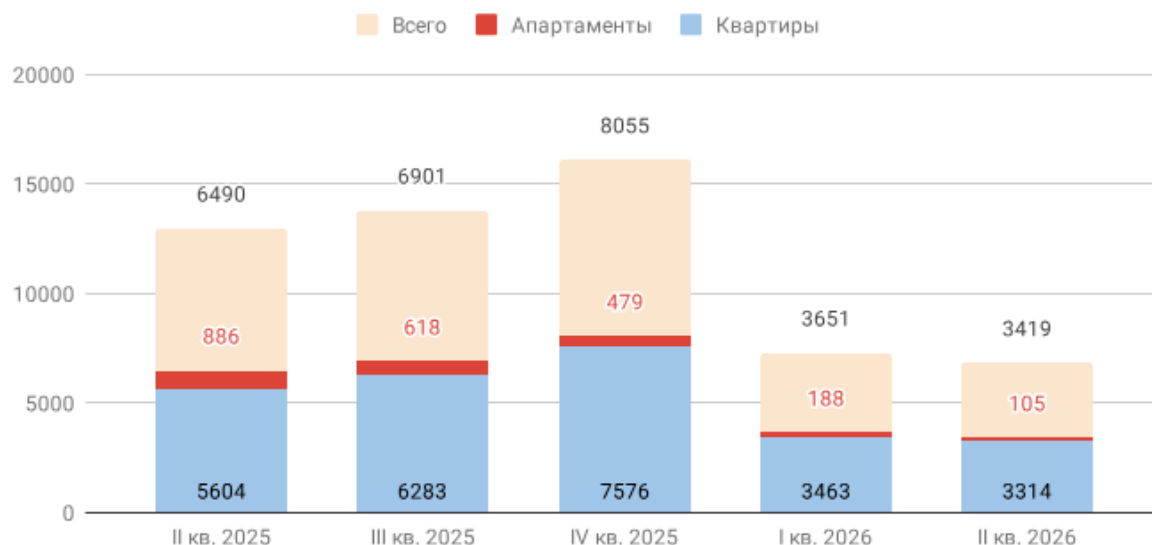
- «Зелёный парк» (ЗелАО): квартира площадью 29,1 кв. м за 7,8 млн руб.;
- «Митинский лес» (СЗАО): квартира площадью 20,1 кв. м за 9,0 млн руб.;
- «Молжаниново» (САО): квартира площадью 22,3 кв. м за 9,1 млн руб.;

Рейтинг самых доступных апартаментов в I полугодии 2026 года:

- «Вэллби» (ЗелАО): помещение площадью 22,0 кв. м за 5,6 млн руб.;
- «Ситимикс Новокосино» (ВАО): помещение площадью 16,3 кв. м за 6,6 млн руб.;
- «Пятницкое 58» (СЗАО): помещение площадью 20,2 кв. м за 7,6 млн руб.

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек массового сегмента зарегистрировано 7,1 тыс. сделок* (-53% к предыдущему полугодью, -49% за год). Во II квартале 2026 года оформлено 3,4 тыс. ДДУ (-6% за квартал, -47% за год).

Количество сделок по ДДУ на первичном рынке массового сегмента по кварталам, шт.



Доля сделок с ипотекой за полугодие выросла на 1 п.п. до 76%, а средняя ставка по рыночной ипотеке к концу I полугодия составила 18,7%.

В I полугодии максимальный объем спроса на первичном рынке был сфокусирован в ВАО, ЮВАО и ЗАО, которые стали лидерами по доле заключенных ДДУ. В разрезе указанных локаций лидерами продаж оказались жилые комплексы «Лучи» в ЗАО (661 ДДУ), «Метроном» в ВАО (340 ДДУ) и «Левел Южнопортовая» в ЮВАО (318 ДДУ).

Основные тенденции

«В I полугодии на рынке первичного жилья массового сегмента в границах «старой» Москвы зафиксировано закономерное снижение числа сделок, – резюмирует Юлия Иванова, директор департамента аналитики и консалтинга компании «Метриум». – Основными факторами сокращения показателя стали сохранение дефицита предложения и спад активности после ужесточения условий семейной ипотеки. Всего за I полугодие 2026 года заключено 7,1 тыс. ДДУ, что на 53% меньше, чем в предыдущем полугодии.

На фоне действия высокой ключевой ставки и строгих регуляторных требований со стороны города маржинальность массового жилья существенно снизилась. В результате девелоперы за первые шесть месяцев 2026 года не открыли продажи ни в одном новом проекте комфорт-класса.

Компании продолжили переориентировать свои портфели на бизнес-класс и более дорогие сегменты. На рынке наблюдается дефицит предложения, объем которого за шесть месяцев увеличился на незначительные 3% до 9,6 тыс. лотов. Ограниченный объем экспозиции позволяет девелоперам поддерживать высокий темп роста цен. За прошедшее полугодие средневзвешенная цена кв. м выросла на 4%, а в годовом выражении – на 20%».

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.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1104_m_919_et_8129429027
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	112,60	99 500 000	883 659	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1126_m_1317_et_8378786169
3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	112 000 000	1 014 493	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/332239508/
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	148,10	93 350 664	630 322	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/332228318/
5	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	91,60	81 000 000	884 279	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/333876740/
6	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	82,70	92 293 200	1 116 000	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_827_m_319_et_7841295653
7	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	85,10	72 675 400	854 000	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_851_m_919_et_8225250624
8	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	88,40	73 300 000	829 186	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_884_m_617_et_8368245201
9	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	137,00	120 000 000	875 912	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_137_m_1317_et_8450263104
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	104 850 000	927 876	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_1317_et_8392990761
12	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	137,00	125 350 000	914 964	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/327431698/
13	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	137,00	127 500 000	930 657	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/334226732/?
14	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	120,10	93 750 000	780 600	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/334593757/
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, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	120,40	83 788 768	695 920	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/333699650/
17	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 11к1	120,10	91 391 296	760 960	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/333753786/

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.	863 672

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности²³, 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.

Таблица 548. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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

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

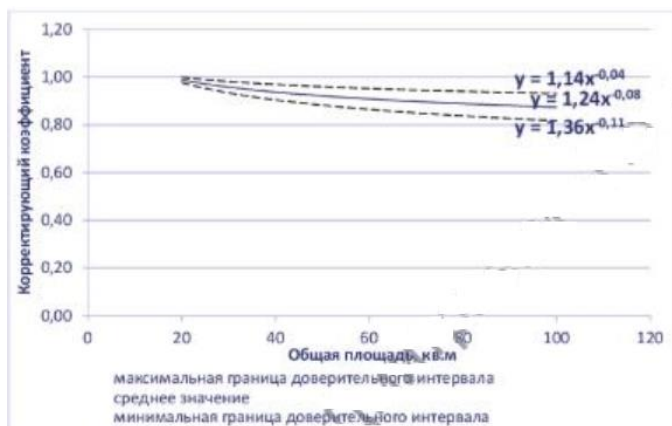
Площадь объекта

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.

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

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



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

Инфляция в России с 29 сентября по 5 октября составила 0,96% после 0,12% с 22 по 28 сентября, 0,06% с 15 по 21 сентября, 0,02% с 8 по 14 сентября и 0,05% с 1 по 7 сентября, сообщил Росстат.

С начала месяца рост цен к 5 октября составил 0,9%, с начала года - 5,94%.

За неделю с 13 по 19 октября 2026 года инфляция замедлилась до 0,05% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,26% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 0,73% н/н, на остальные продукты питания динамика цен на уровне прошлой недели (0,21% н/н). В секторе непродовольственных товаров цены снизились на -0,10% н/н, в секторе наблюдаемых услуг¹ – на -0,01% н/н.

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.	863 672

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 предложений²⁴ 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 объекта с кадастровым номером: 77:06:0001002:12825

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество комнат	2	2	2	2
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

²⁴ 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
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		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
Удаленность от метро	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	13	9	6	9
Общая площадь, кв. м	112,6	110,40	88,40	85,10
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		94 281 600	73 300 000	72 675 400
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1104_m_919_et_8129429027	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_884_m_617_et_8368245201	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_851_m_919_et_8225250624
Стоимость за 1 кв.м., руб.		854 000	829 186	854 000

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
Количество комнат	3	3	3	3
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		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
Удаленность от метро	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Павелецкая 880 метров
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	13	9	6	2
Общая площадь, кв. м	137	85,10	113,00	110,10
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		94 281 600	73 300 000	83 788 768
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_1104_m_919_et_8129429027	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_884_m_617_et_8368245201	https://www.cian.ru/sale/flat/333699650/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		854 000	829 186	695 920

Источник: Рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 кв. объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12825

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	94 281 600	73 300 000	72 675 400
Площадь объекта	кв.м	112,6	110,40	88,40	85,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	829 186	854 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	829 186	854 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	829 186	854 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	829 186	854 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	782 264	759 534	782 264
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	782 264	759 534	782 264
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	782 264	759 534	782 264
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
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			782 264	759 534	782 264
Удаленность от метро		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%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	782 264	759 534	782 264
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	782 264	759 534	782 264
Общая площадь		112,6	110,40	88,40	85,10
Корректировка на общую площадь	%	-	-0,1%	-1,8%	-2,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	781 482	745 862	765 054
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	781 482	745 862	765 054
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	781 482	745 862	765 054
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	781 482	745 862	765 054
Среднее арифметическое значение ряда данных		764 133			
Выборочная дисперсия		317 832 741			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		17 828			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		2%			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,02	0,02
1/(Sn+1)			1,0000	0,9804	0,9804
Весовой коэффициент	%	-	0,338	0,331	0,331
Вклад аналога	руб./кв.м	-	264 141	246 880	253 233
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	764 254			

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
Цена предложения	руб.	-	94 281 600	73 300 000	83 788 768
Площадь объекта	кв.м	137	110,40	88,40	120,40
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	854 000	829 186	695 920
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	854 000	829 186	695 920
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	854 000	829 186	695 920
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	854 000	829 186	695 920
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	782 264	759 534	637 463
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	782 264	759 534	637 463
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	782 264	759 534	637 463
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., 1к1
Корректировка на местоположение			0%	0,00%	20,69%
Скорректированная цена			782 264	759 534	769 354
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Павелецкая 880 метров
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	782 264	759 534	746 273
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	782 264	759 534	746 273
Общая площадь		137	110,40	88,40	120,40
Корректировка на общую площадь	%	-	-1,7%	-3,4%	-1,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	768 966	733 710	738 064
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	768 966	733 710	738 064
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Без отделки
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	768 966	733 710	738 064
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	768 966	733 710	738 064
Среднее арифметическое значение ряда данных		746 913			
Выборочная дисперсия		369 479 409			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		19 222			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		3%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		1,70	3,40	4,10
1/(Sn+1)			0,370	0,227	0,196
Весовой коэффициент	%	-	0,467	0,286	0,247
Вклад аналога	руб./кв.м	-	359 107	209 841	182 302
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	751 250			

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.

Таблица 548. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -8,4%.

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/>

Гагаринский , Ломоносовский , Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	388 386
Даниловский , Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	321 808

Корректировка применялась для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903. Корректировка составила $K = 388\,386 / 321\,808 = 20,69\%$

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
Удаленность от метро	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Ленинский проспект 1150 метров	Павелецкая 880 метров
Диапазон удаления	1000-1500	1000-1500	1000-1500	500-1000
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-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

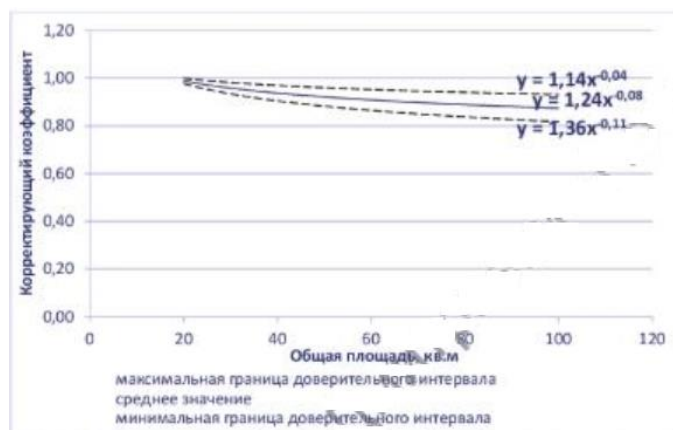


Таблица 9.2-6 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12825

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	112,4	110,4	88,4	85,1
Коэффициент площади	0,864	0,865	0,880	0,883
Величина корректировки, %	-	-0,1%	-1,8%	-2,2%

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
Площадь, кв. м	137,0	110,4	88,4	120,4
Коэффициент площади	0,843	0,858	0,873	0,852
Величина корректировки, %	-	-1,7%	-3,4%	-1,1%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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	Номер квартиры	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	63	112,6	77:06:0001002:12825	764 254	86 055 000	86 055 000
2	64	137	77:06:0001002:12836	751 250	102 921 250	102 921 000
3	70	137	77:06:0001002:12903	751 250	102 921 250	102 921 000
Итого						291 897 000

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 (3 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	291 897 000	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:

291 897 000 (Двести девяносто один миллион восемьсот девяносто семь тысяча) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6	77:06:0001002:12825	86 055 000
2	64	13	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12836	102 921 000
3	70	14	Жилое помещение (квартира)	137	77:06:0001002:12903	102 921 000
Итого						291 897 000

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.²⁵ 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:

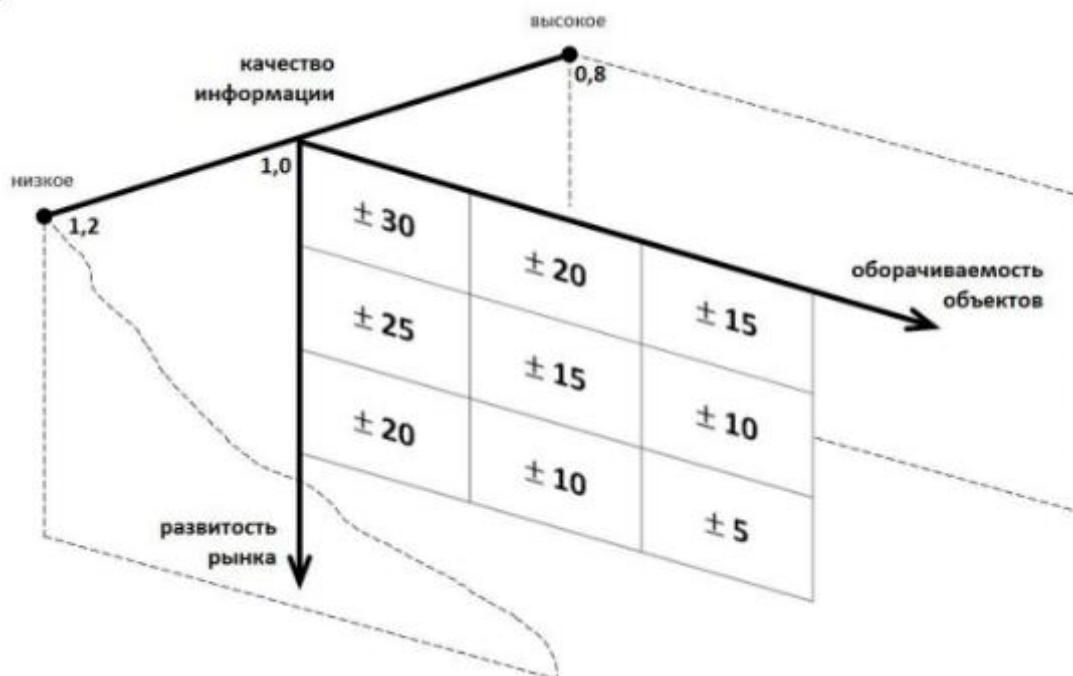
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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%.

²⁵ https://srosouvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

№ п/п	Номер квартиры	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
1	63	112,6	77:06:0001002:12825	75 728 400	86 055 000	96 381 600
2	64	137	77:06:0001002:12836	90 570 480	102 921 000	115 271 520
3	70	137	77:06:0001002:12903	90 570 480	102 921 000	115 271 520
Итого				256 869 360	291 897 000	326 924 640

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

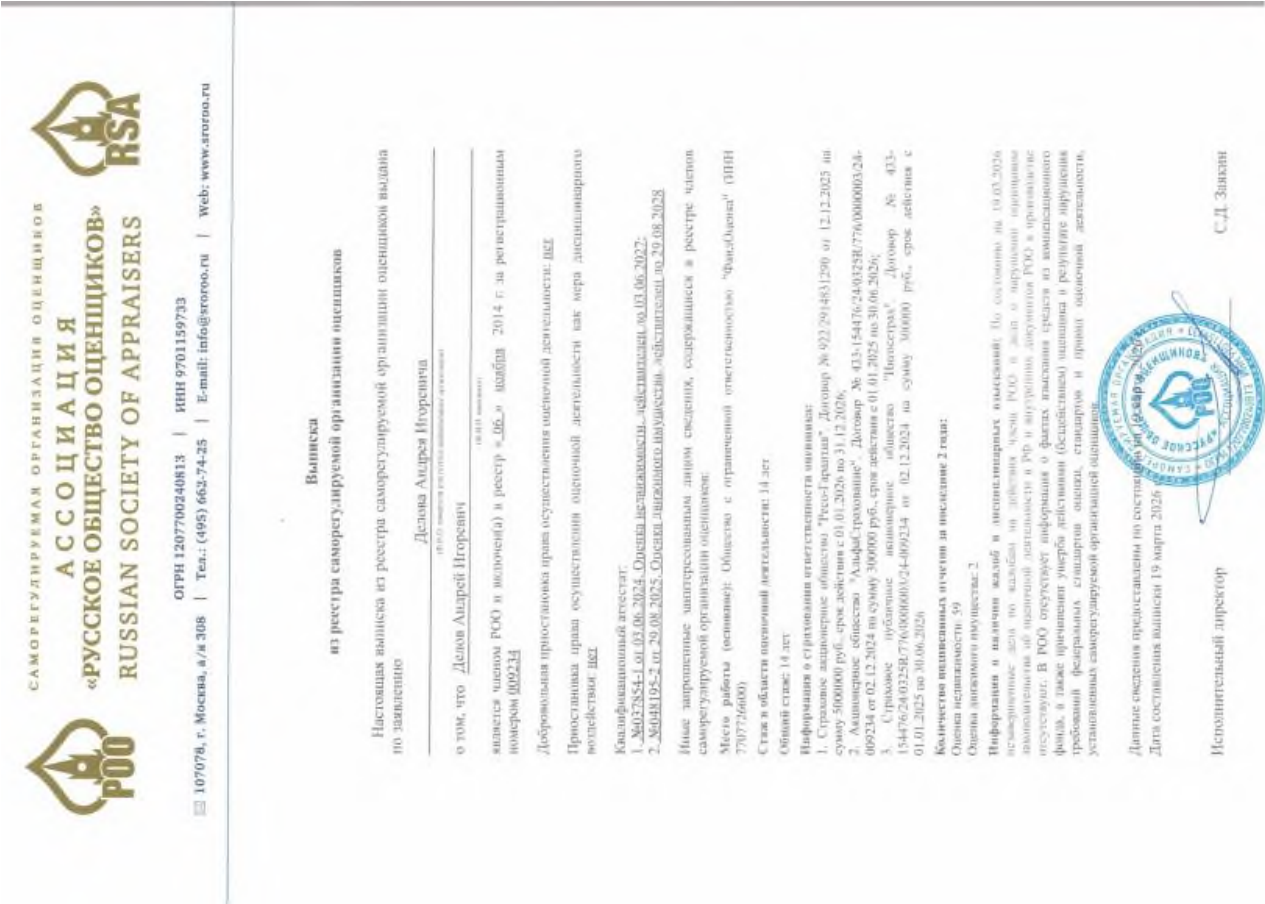
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

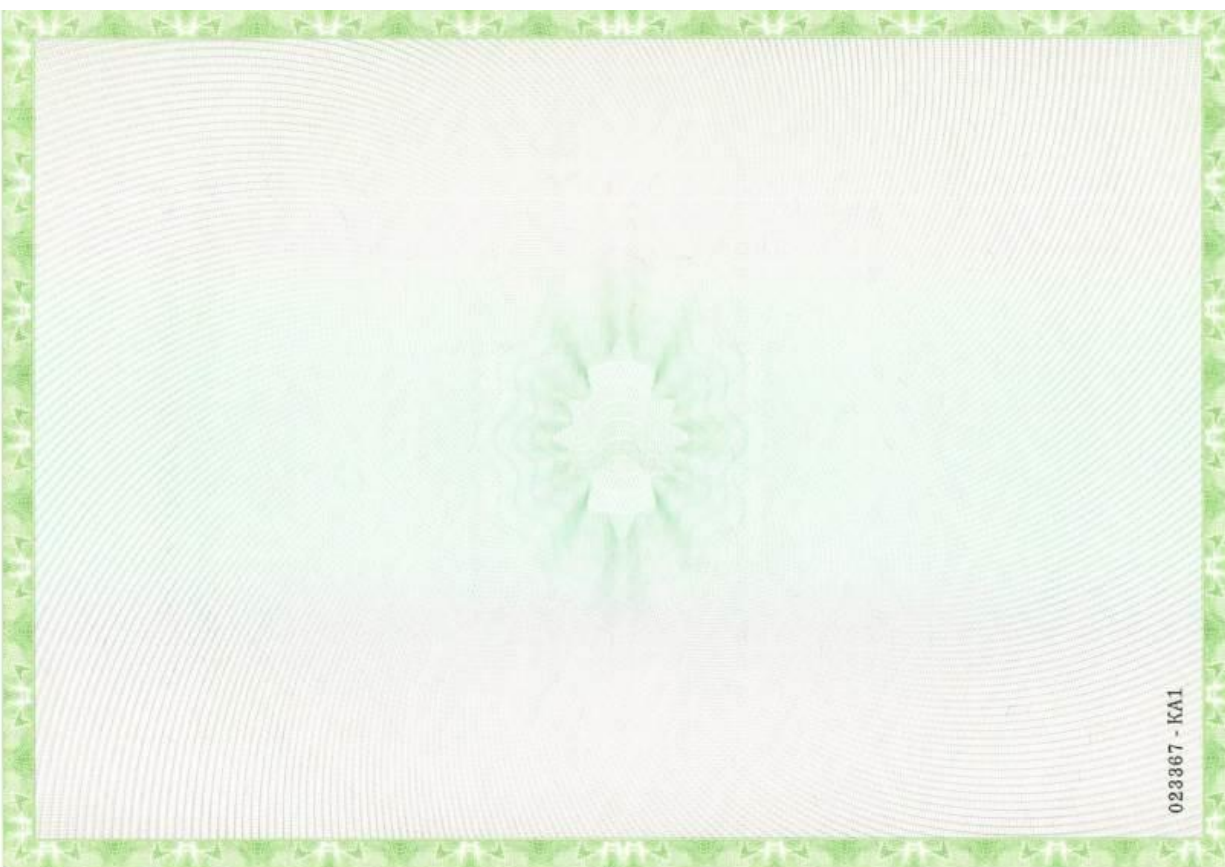
1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





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 қасиетті оқу бағдарламасын толық
мастерлік шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылы
« 20 » сәуіріндегі нешінімен отан
бағалау

білісінгі жана (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік университетінің
аттестацияланған тілшісі
Рейсін
Қолы
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 Алматынскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматынской 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
М.О.

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, Negrnyy 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 102770042413, ИНН 771045520) в указанном 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 ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Одинцово, г. Голубино ул. Советская д. 52 к1, к2, 28. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт: № 408 613913 выдан ОТЕЛОМ УФСМ РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В.Г. ВЫКАСУР Е – mail info@lundsephenka.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 ЭНА ЯГУБ КЫЗЫ		Код 19547007

Экземпляр Правила страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)

М.П. (подпись)
И.И. Дмитриевская № 81-51-922/2914831290/8535567 от 12.12.2025

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

Настоящий полис подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 77/045520) 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:	Инициальная организация: Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка» 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@fondosnaka.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в 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 причинение 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

Жестколюв Правил страхования оформил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен (с ознакомлен).

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

По Договору страхования № 922/2914832718/19547007 от 12.12.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12825
Объект аналог №1

www.avito.ru

2-к. квартира, 110,4 м², 9/19 эт....

...

67 %

% Промокоды

Мои задачи

Отправленные - 1

Внутренний порт

Входящие - Почта

Оценка имущества

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Новостройки > 2-комнатные

2-к. квартира, 110,4 м², 9/19 эт.

94 281 600 ₽

654 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Многофункциональный к...

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьевы горы 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Показать на карте

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку от 963 030 ₽/мес.

Domofond Агентство

Данные подтверждены

Подписаться

Особенности

3 кв. 2024 г.

Предчист. отделка

3 кв. 2024 г.

Монолит-кирпич

Потолки 3,2 м

1 грузовой лифт

Подземный паркинг

2 лифта

Отчет об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (3 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 110,4 м²
Площадь кухни: 33,3 м²
Жилая площадь: 63,1 м²
Этаж: 9 из 19
Высота потолков: 3,2 м

Санузел: совмещенный, раздельный
Окна: на улицу
Отделка: предчистовая
Стоимость ремонта: от 3 029 000 ₽ за 110,4 м²
Способ продажи: договор купли-продажи

94 281 600 ₽

854 000 ₽ за м²

Многофункциональный к...

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина 11-15 мин.
Ленинский проспект 11-15 мин.
Воробьевы горы 16-20 мин.
пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1
[Показать на карте](#)



Расположение

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Площадь Гагарина 11-15 мин. Ленинский проспект 11-15 мин.
Воробьевы горы 16-20 мин.



Заказать звонок

Рассчитать ипотеку
от 963 030 ₽/мес.

Domofond
Агентство



Данные подтверждены

Подписаться

Описание

Номер квартиры: 2.9.4.
Этаж: 9.
Площадь: 110.40.
Корпус: Корпус А.
Многофункциональный комплекс «Lunap» 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% сданы в срок
Сколько домов перенесли

>

С 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК

Подрядчик: ООО «МеджиКом»

Подробнее о застройщике

94 281 600 Р

854 000 Р за м²

Многофункциональный к... >
Сдан 3 кв. 2024
Площадь Гагарина 11-15 мин.
Ленинский проспект 11-15 мин.
Воробьевы горы 16-20 мин.
пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1
[Показать на карте](#)

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку
от 963 030 Р/мес.

Domefond
Агентство

Данные подтверждены

Подписаться

www.avito.ru

2-к. квартира, 88,4 м², 6/17 эт. н...

...

67%

Промокоды

Мои задачи

Отправленные - 1

Внутренний порт

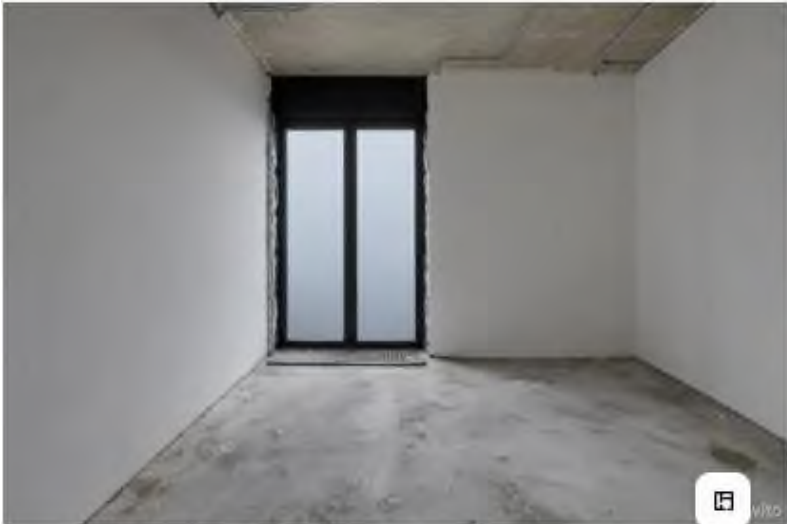
Входящие - Почта

Оценка имущества

2-к. квартира, 88,4 м², 6/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



Особенности

- Изолир. комнаты
- Кухня 19,7 м²
- Монолит-кирпич, 2024 г.
- Детская площадка
- 1 грузовой лифт
- Потолки 3 м
- Ещё 2

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме >

От 23 до 389,33 млн ₽

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьёвы горы 16-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38Акт

Показать на карте

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку
от 752 615 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

О квартире

Количество комнат: 2
 Общая площадь: 88,4 м²
 Площадь кухни: 19,7 м²
 Этаж: 6 из 17
 Тип комнат: изолированные
 Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный, отдельный
 Окна: во двор
 Ремонт: требует ремонта
 Способ продажи: свободная
 Условия продажи: возможна ипотека

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме

От 23 до 389,33 млн ₽

Площадь Гагарина 11-15 мин.
 Ленинский проспект 11-15 мин.
 Воробьевы горы 16-20 мин.
 Москва, Ленинский пр-т, 38Акт
[Показать на карте](#)



Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 13 декабря 2024
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Москва, Ленинский пр-т, 38Акт
 Площадь Гагарина 11-15 мин.
 Ленинский проспект 11-15 мин.
 Воробьевы горы 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается двухкомнатная квартира в ЖК "Лунар"

Квартира площадью **88,4 кв.м** станет отличным выбором для пары или небольшой семьи, которая хочет получить просторный двухкомнатный формат в одном из самых комфортных районов Москвы. Большой метраж делает квартиру удобной для постоянного проживания и позволяет чувствовать себя свободно даже при активном городском ритме.

ЖК "Лунар" предлагает современную благоустроенную территорию по концепции британского бюро Gillespies. Во дворах предусмотрены детские и

Показать телефон
в 958 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку
от 752 615 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Realty-Trif

Агентство

[Подписаться](#)



Описание

Продается двухкомнатная квартира в ЖК "Лунар"

Квартира площадью **88,4 кв.м** станет отличным выбором для пары или небольшой семьи, которая хочет получить просторный двухкомнатный формат в одном из самых комфортных районов Москвы. Большой метраж делает квартиру удобной для постоянного проживания и позволяет чувствовать себя свободно даже при активном городском ритме.

ЖК "Лунар" предлагает современную благоустроенную территорию по концепции британского бюро Gillespies. Во дворах предусмотрены детские и спортивные площадки, а также зоны для работы и отдыха. В составе комплекса есть коммерческие помещения на первых этажах и двухуровневая подземная парковка для владельцев автомобилей.

Комплекс расположен в Гагаринском районе с развитой инфраструктурой. В пешей доступности находятся образовательные учреждения, магазины, кафе, салоны красоты и медицинские центры. До природного заказника «Воробьевы горы» - около 10 минут пешком, до метро «Воробьевы горы» и «Академическая» - около 15 минут.

Документы в порядке и готовы к сделке, звоните!

О доме

Написать 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

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме >

От 23 до 389,33 млн ₽

Площадь Гагарина < 10-15 мин.
Ленинский проспект < 10-15 мин.
Воробьевы горы < 10-20 мин.
Москва, Ленинский пр-т, 38АК
[Показать на карте](#)

Показать телефон
в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку
от 752 615 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Объект аналог №3

www.avito.ru 2-к. квартира, 85,1 м², 9/19 эт. н... 67% Промокод

Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущества

2-к. квартира, 85,1 м², 9/19 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

72 675 400 ₽

854 000 ₽ за м²

Многофункциональный к...

Сдан 3 кв. 2024

- Площадь Гагарина 11-15 мин.

- Ленинский проспект 11-15 мин.

- Воробьевы горы 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

[Показать на карте](#)
[Заказать звонок](#)

Рассчитать ипотеку
от 742 336 ₽/мес.

Domofond
Агентство

D

Данные подтверждены

[Подписаться](#)


Особенности

Кухня 22,1 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: 85,1 м²
Площадь кухни: 22,1 м²
Жилая площадь: 48,5 м²
Этаж: 9 из 19
Высота потолков: 3,2 м

Санузел: совмещенный, раздельный
Окна: на улицу
Отделка: предчистовая
Стоимость ремонта: от 2 335 000 ₽ за 85,1 м²
Способ продажи: договор купли-продажи

72 675 400 ₽

854 000 ₽ за м²

Многофункциональный к...

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина 11-15 мин.
Ленинский проспект 11-15 мин.
Воробьевы горы 16-20 мин.
пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

[Показать на карте](#)



Расположение

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Площадь Гагарина 11-15 мин. Ленинский проспект 11-15 мин.
Воробьевы горы 16-20 мин.



[Заказать звонок](#)

Рассчитать ипотеку
от 742 336 ₽/мес.

Domofond
Агентство



Данные подтверждены

[Подписаться](#)

Описание

Номер квартиры: 1.9.2.
Этаж: 9.
Площадь: 85.10.
Корпус: Корпус А.
Многофункциональный комплекс «Луна» 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 «Меджиом»

L

0% сданы в срок
Сколько домов перенесли

>

С 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК

Подрядчик: ООО «Меджиом»

Подробнее о застройщике

72 675 400 Р

654 000 Р за м²

Многофункциональный к... >

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина

11-15 мин.

Ленинский проспект

11-15 мин.

Воробьевы горы

16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Показать на карте

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку
от 742 336 Р/мес.

Domofond
Агентство

Данные подтверждены

Подписаться

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

www.avito.ru 2-к. квартира, 110,4 м², 9/19 эт.... 67% Промокоды

Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущества

2-к. квартира, 110,4 м², 9/19 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



94 281 600 ₽

854 000 ₽ за м²

Многофункциональный к...

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьевы горы 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

[Показать на карте](#)

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку
от 963 030 ₽/мес.

Domafond
Агентство



Данные подтверждены

Подписаться

Особенности

3 кв. 2024 г.

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: 110.4 м²
Площадь кухни: 33.3 м²
Жилая площадь: 63.1 м²
Этаж: 9 из 19
Высота потолков: 3.2 м

Санузел: совмещенный, раздельный
Окна: на улицу
Отделка: предчистовая
Стоимость ремонта: от 3 029 000 ₽
за 110.4 м²
Способ продажи: договор купли-продажи

94 281 600 ₺ 

854 000 P za M²

Многофункциональный к... >

Сдан 3 кв. 2024

- Площадь Гагарина ⚡ 11-15 мин.
- Ленинский проспект ⚡ 11-15 мин.
- Воробьёвы горы ⚡ 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

[Показать на карте](#)



Расположение

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

- Площадь Гагарина ⚡ 11-15 мин.
- Ленинский проспект ⚡ 11-15 мин.
- Воробьёвы горы ⚡ 16-20 мин.

[Заказать звонок](#)

Рассчитать ипотеку
от 963 030 Р/мес.

Домофонд
Архитектура

Данные подтверждены

Подписаться

Описание

Номер квартиры: 2.9.4.

Этаж: 9.

Площадь: 110.40.

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 «Меджиом»

L

0% сданы в срок
Сколько домов перенесли

C 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК

Подрядчик: ООО «Меджиом»

Подробнее о застройщике

94 281 600 ₽

654 000 ₽ за м²

Многофункциональный к... >

Сдан 3 кв. 2024

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьевы горы 16-20 мин.

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

Показать на карте

Заказать звонок

Рассчитать ипотеку
от 963 030 ₽/мес.

Domofond
Агентство

Данные подтверждены

Подписаться

Объект аналог №2

www.avito.ru

2-к. квартира, 88,4 м², 6/17 эт. н...

...

67%

Промокоды

Мои задачи

Отправленные - 1

Внутренний порт

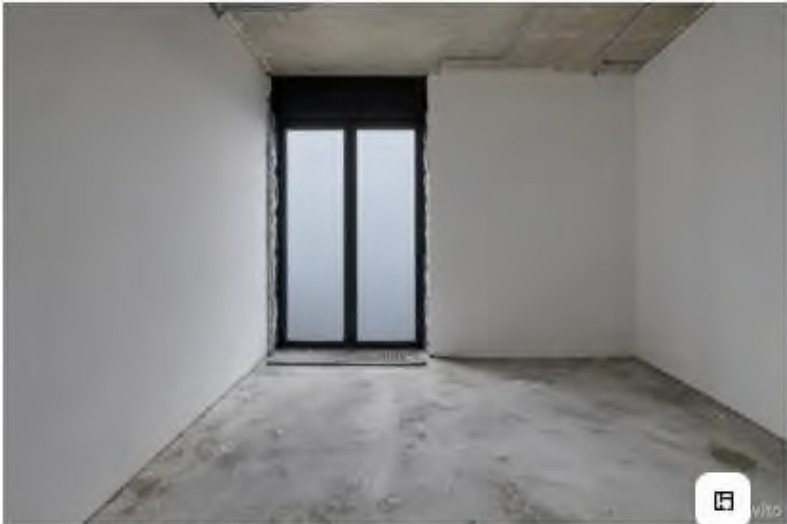
Входящие - Почта

Оценка имущества

2-к. квартира, 88,4 м², 6/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить



Особенности

- Изолир. комнаты
- Кухня 19,7 м²
- Монолит-кирпич, 2024 г.
- Детская площадка
- 1 грузовой лифт
- Потолки 3 м
- Ещё 2

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме >

От 23 до 389,33 млн ₽

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьёвы горы 16-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38Акт

Показать на карте

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку
от 752 615 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный, отдельный
Общая площадь: 88,4 м²	Окна: во двор
Площадь кухни: 19,7 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 6 из 17	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Условия продажи: возможна ипотека
Высота потолков: 3 м	

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме

От 23 до 389,33 млн ₽

- Площадь Гагарина 11-15 мин.
 - Ленинский проспект 11-15 мин.
 - Воробьевы горы 16-20 мин.
- Москва, Ленинский пр-т, 38Акт

[Показать на карте](#)

Показать телефон
в 958 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку
от 752 615 ₽/мес.

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 13 декабря 2024
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Москва, Ленинский пр-т, 38Акт

- Площадь Гагарина 11-15 мин.
- Ленинский проспект 11-15 мин.
- Воробьевы горы 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается двухкомнатная квартира в ЖК "Лунар"

Квартира площадью **88,4 кв.м** станет отличным выбором для пары или небольшой семьи, которая хочет получить просторный двухкомнатный формат в одном из самых комфортных районов Москвы. Большой метраж делает квартиру удобной для постоянного проживания и позволяет чувствовать себя свободно даже при активном городском ритме.

ЖК "Лунар" предлагает современную благоустроенную территорию по концепции британского бюро Gillespies. Во дворах предусмотрены детские и

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Realty-Trif

Агентство

[Подписаться](#)

Описание

Продается двухкомнатная квартира в ЖК "Лунар"

Квартира площадью **88,4 кв.м** станет отличным выбором для пары или небольшой семьи, которая хочет получить просторный двухкомнатный формат в одном из самых комфортных районов Москвы. Большой метраж делает квартиру удобной для постоянного проживания и позволяет чувствовать себя свободно даже при активном городском ритме.

ЖК "Лунар" предлагает современную благоустроенную территорию по концепции британского бюро Gillespies. Во дворах предусмотрены детские и спортивные площадки, а также зоны для работы и отдыха. В составе комплекса есть коммерческие помещения на первых этажах и двухуровневая подземная парковка для владельцев автомобилей.

Комплекс расположен в Гагаринском районе с развитой инфраструктурой. В пешей доступности находятся образовательные учреждения, магазины, кафе, салоны красоты и медицинские центры. До природного заказника «Воробьевы горы» - около 10 минут пешком, до метро «Воробьевы горы» и «Академическая» - около 15 минут.

Документы в порядке и готовы к сделке, звоните!

О доме

Написать 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

73 300 000 ₽

829 186 ₽ за м²

О доме »

От 23 до 389,33 млн ₽

Площадь Гагарина 11-15 мин.

Ленинский проспект 11-15 мин.

Воробьевы горы 10-20 мин.

Москва, Ленинский пр-т, 38А

[Показать на карте](#)

Показать телефон

в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

от 752 615 ₽/мес.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

www.cian.ruПродаю четырехкомнатную квартиру 12...

67%

Промокоды

Спросить Алису AI

Мои задачи

Отправленные - 1

Внутренний порт

Входящие - Почта

Оценка имущества

ООД_Реестр

М

88

Фотография (15)

Описание

Ипотека

Расположение

Контактное лицо

Покажите объявления

4-комн. квартира, 120,4 м²

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.

Застройщик PIONEER более 25 лет формирует стандарты качественной городской среды. Портфель компании насчитывает свыше 30 реализованных проектов, включая комплексы уровня премиум и делюкс.

Звоните для получения подробной информации, бронирования квартиры и обсуждения индивидуальных условий приобретения.

Свернуть

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	120,4 м²
Жилая площадь	68,8 м²
Площадь кухни	34,4 м²
Высота потолков	3,01 м
Санузел	1 совмещенный
Вид из окон	На улицу
Отделка	Предчистовая

4.7 ЖК «HIGH LIFE (ХАЙ ЛАЙФ)»

Продается 4-комн. квартира, 120,4 м², 2/24 этаж

83 788 768 Р -20% 804 755 969 Р

100% оплата Ещё способы покупки

Контакты застройщика

Заявка на бронирование

ЗАСТРОЙЩИК PIONEER

Надежный застройщик 4.5 828 отзывов

Домов строится 11 домов в 4 ЖК

Сдано 92 дома в 19 ЖК

2 295 мест в детсадах и школах Обеспечили с 2012 года

2 686 952 м² Ввели в эксплуатацию с 2004 года

2 региона страны В которых строят жилые дома и коммерческую недвижимость

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 Закаринович (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: 009F0B0C181A023B64597F1E2570BF850 Выдано: 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: 009F0B0C181A023B64597F1E2570BF850 Выдано: 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: 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2578B6F850 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: 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 обремененной 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2578B6F850 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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: 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:		77:06:0001002:12825	
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 Закаринович (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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 009f0bdc181a023b6a597f1e2578b6f850 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: 009f0bdc181a023b6a597f1e2578b6f850 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:		77:06:0001002:12825	
		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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850 Выдана: 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:		77:06:0001002:12825	
	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	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850 Выдана: 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: 77:06:0001002:12825		Номер этажа (этажей): 13	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: 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 Закаринович (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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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 лиц-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: 009F0BDC181A023B6A597F1E2570BF850 Выдано: 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: 009F0BDC181A023B6A597F1E2570BF850 Выдано: 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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFR50 Выдано: 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:		
	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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFR50 Выдано: 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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: 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 Закаринович (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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25786F850 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:		77:06:0001002:12892	
		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	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25786F850 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:		77:06:0001002:12892	
		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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6A597F1E2579BEF850 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:		77:06:0001002:12892	
	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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6A597F1E2579BEF850 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: 77:06:0001002:12892		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: 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 Закаринович (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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 009F0BDC181A023B6A597F1E25786F850 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: 009F0BDC181A023B6A597F1E25786F850 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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850 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 обремененной 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850 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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: 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:		77:06:0001002:12958	
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 Закаринович (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: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 009F0BDC181A023B6A597F1E2570BEF850 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:		77:06:0001002:12958	
		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: 009F0BDC181A023B6A597F1E2570BEF850 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:		77:06:0001002:12958	
		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: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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:		77:06:0001002:12958	
	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:		
	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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850 Выдана: 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: 77:06:0001002:12958		Номер этажа (этажей): 15	
Борисов Иван Иванович 15 этаж Вход в корпус № 1 			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	