



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ФАНДОЦЕНКА»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

\_\_\_\_\_/Н.П. Ивашкова/

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 409/25**

рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (9 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):

31.10.2025 г.

Дата составления отчета:

31.10.2025 г.

Заказчики:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

**Москва – 2025**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ФАНДОЦЕНКА»

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

**Уважаемый Илья Фёдорович!**

На основании Задания на оценку № 09/25 от 27.10.2025 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) (9 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 31 июля 2025 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 –

**754 275 000 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12701	Квартира	137	96 917 000
2	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 869 000
3	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 917 000
4	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 869 000
5	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 917 000
6	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 869 000
7	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 917 000
8	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	39 276 000
9	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	81 724 000
<b>Итого</b>				<b>754 275 000</b>

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

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Допущения, в том числе специальные .....	14
3.2. Ограничительные условия .....	14
3.3. Заявление о соответствии .....	15
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>
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 .....	16
<b>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 .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>19</b>
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 .....	20
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки .....	20
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком .....	21
7.2. Идентификация Объекта оценки .....	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	25
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>28</b>
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 .....	39
8.3. Рынок жилой недвижимости .....	41
8.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	46
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	47
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	50
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	51
<b>9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>53</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	53
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	54
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>64</b>
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	64
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	64
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки .....	65
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>68</b>
1. Правовая информация .....	68
2. Методическая информация .....	68
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>69</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>85</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Жилые помещения (квартиры) (9 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
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	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».
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>1</sup>), 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)</b>	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.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	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
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость. 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: – 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

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	<p>и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>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».</p> <p>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).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>3) Дата оценки 31.10.2025 г.</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</p> <p>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>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»).</p>
<b>Дата оценки</b>	31.10.2025
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	27.10.2025 – 31.10.2025
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Выписки из ЕГРН в количестве 9 ед.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	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
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>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.</p> <p>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>

<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	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.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определений расчетных величин</b>	Не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 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 № 09/25 от 27.10.2025 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» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. 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	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
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	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет стоимости объекта оценки; 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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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 № 09/25 от 27.10.2025 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 № 409/25, дата оставления 31.10.2025 года.

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Жилые помещения (9 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	77:06:0001002:12701	52	11	Жилое помещение (квартира)	137
2	77:06:0001002:12758	57	12	Жилое помещение (квартира)	112,6
3	77:06:0001002:12769	58	12	Жилое помещение (квартира)	137
4	77:06:0001002:12825	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6
5	77:06:0001002:12836	64	13	Жилое помещение (квартира)	137
6	77:06:0001002:12892	69	14	Жилое помещение (квартира)	112,6
7	77:06:0001002:12903	70	14	Жилое помещение (квартира)	137
8	77:06:0001002:12281	158	14	Жилое помещение (квартира)	51,3
9	77:06:0001002:12958	75	15	Жилое помещение (квартира)	112,4

### 6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	754 275 000	Не применялся, отказ обоснован

## 6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**754 275 000 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12701	Жилое помещение (квартира)	137	96 917 000
2	77:06:0001002:12758	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 869 000
3	77:06:0001002:12769	Жилое помещение (квартира)	137	96 917 000
4	77:06:0001002:12825	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 869 000
5	77:06:0001002:12836	Жилое помещение (квартира)	137	96 917 000
6	77:06:0001002:12892	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 869 000
7	77:06:0001002:12903	Жилое помещение (квартира)	137	96 917 000
8	77:06:0001002:12281	Жилое помещение (квартира)	51,3	39 276 000
9	77:06:0001002:12958	Жилое помещение (квартира)	112,4	81 724 000
<b>Итого</b>				<b>754 275 000</b>



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

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

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

- Выписки из ЕГРН в количестве 9 ед.

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

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Жилые помещения (9 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	52	Жилое помещение	77:06:0001002:12701	137	Предчистовая отделка	Сдан
2	57	Жилое помещение	77:06:0001002:12758	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
3	58	Жилое помещение	77:06:0001002:12769	137	Предчистовая отделка	Сдан
4	63	Жилое помещение	77:06:0001002:12825	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
5	64	Жилое помещение	77:06:0001002:12836	137	Предчистовая отделка	Сдан
6	69	Жилое помещение	77:06:0001002:12892	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
7	70	Жилое помещение	77:06:0001002:12903	137	Предчистовая отделка	Сдан
8	158	Жилое помещение	77:06:0001002:12281	51,3	Предчистовая отделка	Сдан
9	75	Жилое помещение	77:06:0001002:12958	112,4	Предчистовая отделка	Сдан

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

#### Фотоматериалы жилого комплекса



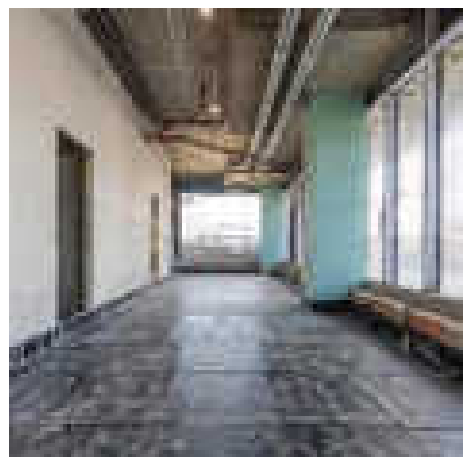
Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



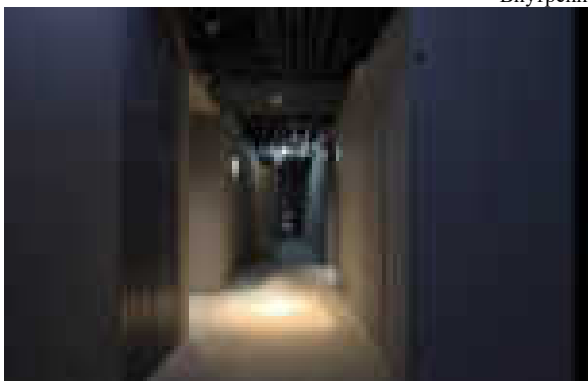
Внутреннее состояние



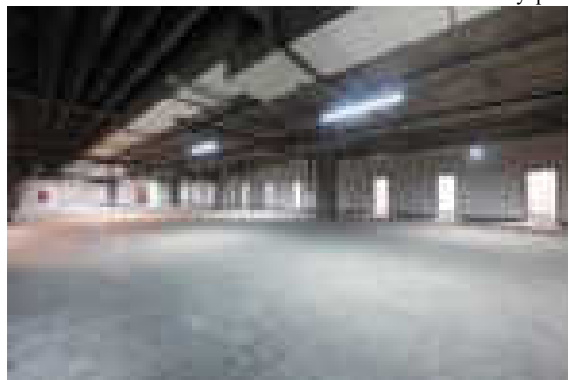
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

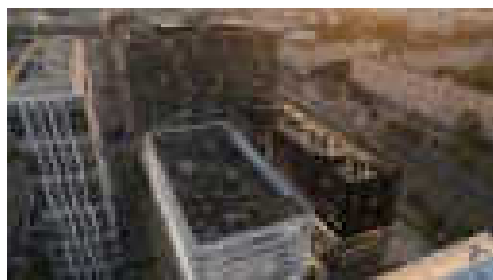
Фотоматериалы были получены из открытых источников и служат для облегчения визуального восприятия объекта.

**Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения**

Показатель	Характеристика
Населенный пункт	г. Москва
Административный округ	Юго - Западный административный округ
Район	Гагаринский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административно деловая застройка
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшее метро	Станция метро «Ленинский проспект» 1 120 метров. Автобусная остановка «Улица Академика Зелинского» - 150 м. Информации проверялась по данным сервиса «Яндекс карты» ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка "Приемлемая" <sup>2</sup>
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 КОМПЛЕКСА<sup>3</sup>



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

<sup>2</sup> <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>

<sup>3</sup> [https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK\\_Lunar\\_Lunar/](https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar_Lunar/)

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

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

### Расположение

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

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

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

### Объекты

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

**Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК**

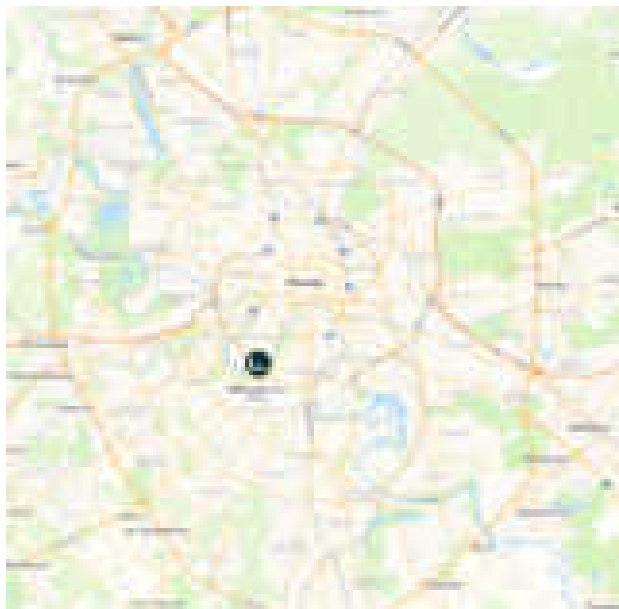
Основные характеристики	
Класс недвижимости	Элитный
Материал стен	Монолит-кирпич
Тип отделки	Под чистовую
Свободная планировка	Нет
Количество этажей	19
Благоустройство двора	
Велосипедные дорожки	Нет
Количество детских площадок	1
Количество спортивных площадок	Нет
Количество площадок для сбора мусора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

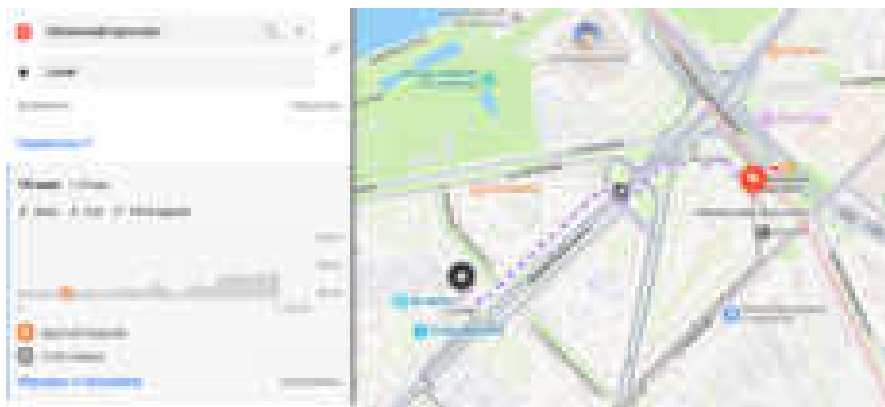
### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположен по адресу город, г Москва, Ленинский проспект, вл. 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 район<sup>4</sup> 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.

<sup>4</sup> <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

Банк<sup>5</sup> России повысил прогноз по инфляции на этот год до 6,5-7% с ожидавшихся в июле 6-7%, на 2026 год - до 4-5% с прогнозировавшихся ранее 4%, тем самым сместив достижение таргета по уровню инфляции в 4% на 2027 год.

"Повышение прогноза на 2026 год связано с действием разовых проинфляционных факторов. Устойчивая инфляция достигнет 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели", - говорится в пресс-релизе ЦБ по итогам заседания совета директоров в пятницу.

Комментируя изменение прогноза на этот год, в Банке России отметили, что в III квартале 2025 года текущий рост цен с поправкой на сезонность увеличился до 6,4% в пересчете на год после 4,4% кварталом ранее. Показатель базовой инфляции составил 4,3% после 4,4% во II квартале. Большинство устойчивых показателей инфляции, как указывают в ЦБ, находится в диапазоне 4-6% в пересчете на год.

"На повышение текущих темпов роста цен значимо повлияли разовые факторы. Среди них рост стоимости моторного топлива и более быстрое удорожание плодоовощной продукции, чем обычно в осенние месяцы. Ценовая динамика остается неоднородной по компонентам потребительской корзины", - отмечается в сообщении.

Кроме того, на повышенном уровне сохраняются инфляционные ожидания, что может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

<sup>5</sup> <https://www.interfax.ru/business/1054536>

В отношении изменения прогноза на 2025-2026 гг. Банк России также отметил проинфляционное влияние планируемого со следующего года [повышения НДС до 22% с 20%](#).

"В конце 2025 и начале 2026 года текущее инфляционное давление временно усилится под действием ряда факторов, в том числе связанных с подстройкой цен и реакцией инфляционных ожиданий на предстоящее повышение НДС", - считают в ЦБ.

#### **О текущей ценовой ситуации<sup>6</sup>**

*На неделе с 14 по 20 октября 2025 года инфляция составила 0,22% н/н.*

*На продовольственные товары цены изменились на 0,32% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию динамика цен составила 1,94% н/н, на продукты питания за исключением овощей и фруктов – 0,17% н/н. Замедлился рост цен в сегменте непродовольственных товаров (до 0,29% н/н), а также в секторе наблюдаемых услуг<sup>1</sup> (до 0,03%).*

#### **Потребительская инфляция с 14 по 10 октября**

1. На неделе с 14 по 20 октября 2025 года инфляция практически сохранилась на уровне предыдущей недели (0,22%).

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,32% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,94% н/н. Подешевела морковь (-0,3% н/н), снизились темпы роста цен на огурцы (до 3,4% н/н), стабильны цены на яблоки (0,0% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,17% н/н. Снизились темпы роста цен на мясо кур (до 0,3% н/н), стабильны цены на свинину, а также рыбопродукты, макаронные и крупяные изделия (0,0% н/н). Продолжилось удешевление сахара (-0,5% н/н), ускорилось – масла сливочного (до -0,2% н/н), снизились темпы роста цен на яйца (до 1,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,29% н/н). Подешевела обувь (-0,5% н/н), снизились темпы роста цен на легковые автомобили (до 0,06% н/н). На строительные материалы сохраняется околонулевая динамика (-0,02% н/н), темпы роста цен на медикаменты на уровне прошлой недели (0,1% н/н). На бензин темпы роста цен снизились до 0,6% н/н, на дизельное топливо – сохранились на уровне предыдущей недели (0,4% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 14 по 20 октября темпы роста цен снизились до 0,03% н/н. Подешевели услуги гостиниц (-0,3% н/н) и санаториев (-0,1% н/н). Темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой составили 0,2% н/н, на бытовые услуги – снизились до 0,1% н/н.

#### **Мировые рынки**

5. В период с 14 по 20 октября на мировых рынках продовольствия отмечается снижение цен на 1,1% (-1,3% недель ранее). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подорожали на 0,9% г/г.

Продолжила уменьшаться стоимость пшеницы во Франции (-0,7%), белого сахара (-0,9%), сахара-сырца (-1,0%) и свинины (-15,8%). После роста недель ранее подешевела говядина (-2,3%), стабилизировалась стоимость пальмового масла. Положительная динамика наблюдается в ценах на пшеницу в США (+0,9%), кукурузу (+2,5%), соевые бобы (+2,5%) и соевое масло (+2,8%), показатели которых снижались на прошлой неделе.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на 0,8% (+0,5% недель ранее) в связи со снижением стоимости азотных удобрений (-1,4%). Цены на смешанные удобрения сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в октябре удобрения выросли в стоимости на 24,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -0,4% до +0,2% (от -0,1% до +2,2% недель ранее). Отмечается снижение стоимости металлолома (-0,4%) и металлопроката (-0,3%). При этом цены на железную руду и арматуру остаются неизменными. В годовом выражении в октябре черные металлы подешевели на 6,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средний уровень цен вырос на 0,9% (стабилизация недель ранее) за счет удорожания алюминия (+1,0%), меди (+0,9%) и никеля (+0,8%). В годовом выражении в октябре цены на цветные металлы увеличились на 0,8% г/г.

Диапазоны<sup>7</sup> представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода:

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/735edee5cf07c25a4ca942ebdf6f1934/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_22\\_oktyabrya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/735edee5cf07c25a4ca942ebdf6f1934/o_tekushchey_cenovoy_situacii_22_oktyabrya_2025_goda.pdf)

<sup>7</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

[illegible]

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 и 2026 годах выросли до 19,2% годовых (+0,2 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,6% годовых) и 13,7% годовых (+0,5 п.п.). Прогноз на 2027 год понижен на 0,3 п.п до 10,0% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,0% годовых (+0,5 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% в 2025 году, 8,6% (+0,1 п.п.) в 2026 году, 5,7% (-0,3 п.п.) в 2027 году и 5,0% (+0,6 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте: до 1,0% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 1,2% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 1,8% и 1,9% в 2027 и 2028 годах (-0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,6% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,3%, вырастет до 2,5% в 2026 году, до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на всем горизонте. Они ожидают роста на 13,2% (+0,6 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,4% (+0,4 п.п.) в 2026 году, до 7,2% (+0,3 п.п.) в 2027 году и до 7,0% (+0,7 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,0% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,9% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 35,4% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,1% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 3,0% ВВП (больше на 0,6 п.п.). Изменения прогнозов аналитиков на последующие годы незначительны – 1,7% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,2% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,2% (больше на 0,2 п.п.) ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены на всем горизонте – 451 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2025 году, 455 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 485 млрд долл. (-8 млрд долл.). Это на 12% (65 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 385 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 392 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году и 403 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 416 млрд долл. (+4 млрд долл.) Это на 10% (39 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в сентябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 85,0 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2025 года 85,6 рублей за долл.), на 2026 год – 94,6 рублей за долл., на 2027 год – 100,0 рублей за долл., на 2028 год – 103,7 рублей за доллар (рубль крепче на 0,6–2,6% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений – 58 долл. за баррель в 2025 (предполагает, что на остаток 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 55 долл. за баррель) и 2026 годах с ростом до 60 долл. за баррель в 2027–2028 годах.

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

#### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>8</sup>

##### Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

**Таблица 4 Основные экономические показатели России<sup>9</sup>**

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в рублях)

№		23/22	24/23	Янв-май 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,2
7.	Строительство (объем СМР 10 617,4 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 67,5 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,3
9.	Грузооборот транспорта – 3662,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,9
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 354,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 39,4 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,2
12.	Оборот общественного питания – 2,7 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 13,0 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,4
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,6

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+39,2
17.	Международные резервы (ЗВР), на 26.09.25г: 713,3 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+12,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод. 25г

<sup>8</sup> <https://statbelit.ru/index.php/arkhiv-analizov>

<sup>9</sup> по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика



№		23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за <b>январь-июль</b> кв. года	<b>-1,7</b> трлн.руб.	<b>+0,6</b> трлн.руб.	<b>-4,0</b> трлн. руб.
20.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)</b>	<b>+23,4</b>	<b>+5,4</b>	<b>-3,6</b>

№	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с <b>15.09.25г.</b> , %	<b>6,25</b>	<b>21,0</b>	<b>17,0</b>
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	<b>61,91</b>	<b>85,75</b>	<b>81,9</b>
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	<b>68,36</b>	<b>87,0</b>	<b>65,6</b>

### 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.

**Таблица 8-5 Присвоенные России кредитные рейтинги<sup>10</sup>, действующие в 2025 году**

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022	SD - (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) <i>(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	C <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	C <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

### Ключевая ставка 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.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-1 кв. 2025 гг.:

С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%<sup>12</sup>.

С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%<sup>13</sup>.

С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.

С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.

С 18.12.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%.

С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%.

С 16.09. 2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%.

С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%.

С 06.06.2025 г. - Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 20,00%.

С 25.07.2025 г. - Совет директоров Банка России 25 июля 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 200 б.п., до 18,00%.

### Основные причины снижения ключевой ставки<sup>11</sup>:

Текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться. Притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

<sup>10</sup> Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

<sup>11</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025_133000key.htm)



Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

В апреле 2025 года **текущий рост цен** с поправкой на сезонность снизился до 6,2% в пересчете на год после в среднем 8,2% в 1к25. Аналогичный показатель базовой инфляции составил 4,4% после в среднем 8,9% в предыдущем квартале. При этом большинство индикаторов устойчивой инфляции находятся в диапазоне 5,5–7,5% в пересчете на год. Оперативные данные в мае указывают на дальнейшее снижение текущего роста цен, но со значимым вкладом со стороны волатильных позиций. Годовая инфляция, по оценке на 2 июня, замедлилась до 9,8%.

В снижении инфляционного давления все больше проявляется влияние жестких денежно-кредитных условий на спрос. В то же время ценовая динамика неоднородна по компонентам. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким.

Инфляционные ожидания с апреля менялись разнонаправленно. Ценовые ожидания бизнеса продолжили снижаться. Ожидания участников финансового рынка существенно не изменились. Инфляционные ожидания населения несколько выросли. В целом инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать более устойчивому замедлению инфляции.

Отклонение **российской экономики** вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Оперативные данные, в том числе в 2к25, свидетельствуют о постепенном замедлении роста внутреннего спроса.

Ситуация на рынке труда с апрельского заседания существенно не изменилась. Безработица находится на исторических минимумах. Однако, по данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает снижаться. Кроме того, по-прежнему наблюдаются уменьшение спроса на рабочую силу в отдельных отраслях и ее переток в другие секторы. Рост зарплат остается высоким и продолжает опережать рост производительности труда. В то же время компании, по данным опросов, сохраняют планы по более умеренной индексации зарплат в 2025 году по сравнению с 2023–2024 годами.

**Денежно-кредитные условия** остаются жесткими под влиянием проводимой денежно-кредитной политики и автономных факторов. С апреля номинальные процентные ставки несколько снизились в большинстве сегментов финансового рынка, но они по-прежнему высокие в реальном выражении. Несмотря на некоторое уменьшение депозитных ставок, сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению. Кредитная активность в целом остается сдержанной. Неценовые условия банковского кредитования жесткие.

Проинфляционные **риски** немного уменьшились, но все еще преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с более длительным сохранением отклонения российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высоких инфляционных ожиданий, а также с ухудшением условий внешней торговли. Дальнейшее снижение темпов роста мировой экономики и цен на нефть в случае усиления торговых противоречий может иметь проинфляционные эффекты через динамику курса рубля. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением роста кредитования и внутреннего спроса под влиянием жестких денежно-кредитных условий. Дезинфляционное влияние может иметь и улучшение внешних условий в случае снижения геополитической напряженности.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. Ее нормализация в 2025 году будет иметь дезинфляционный эффект. Изменение параметров бюджетной политики может потребовать корректировки проводимой денежно-кредитной политики.

## Прогнозы развития экономики России<sup>12</sup>

### Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2025 года

#### *Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2025 года*

В январе-феврале 2025 г. рост российской экономики замедлился, но в целом остается на высоком уровне. Объем промышленного производства за январь-февраль 2025 г. увеличился на 1,2% к аналогичному уровню прошлого года. При этом темпы роста в феврале (0,2%) статистически

<sup>12</sup> Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, [https://www.economy.gov.ru/material/file/a67428ce59e50dbe6175efe1bce256b0/scenarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_rf\\_2025.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a67428ce59e50dbe6175efe1bce256b0/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_2025.pdf), дата публикации 30.04.2025 г.

замедлились из-за календарного фактора – в феврале 2025 г. было на 1 день меньше, чем в високосном 2024 году. С учетом этого темпы роста промышленного производства сохранились, примерно, на уровне января (2,2 процента). Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие производства. В январе-феврале рост выпуска составил 5,0% г/г (в феврале 3,2% г/г после 7,0% г/г в январе аналогично в связи с календарным фактором). Наиболее активно растет производство в машиностроительном комплексе – за первые два месяца 2025 г. прирост составил 14,4% г/г. Также существенный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес химический комплекс (производство химических веществ, резиновых и пластмассовых изделий, фармацевтика) – рост на 4,8% г/г в январе-феврале 2025 г. В то же время по ряду отраслей произошло сокращение производства: металлургия (-3,2% г/г), производство стройматериалов (-5,6% г/г) и деревообработка (-1,1% г/г). Производство в добывающем секторе в январе-феврале 2025 г. отстает от уровня прошлого года на 3,5%, прежде всего, в связи с сокращением объемов добычи нефти в рамках выполнения сделки ОПЕК+. При этом за аналогичный период отмечается рост добычи угля (на 6,0% г/г) и металлических руд (на 3,0% г/г). Рост объема строительных работ в феврале 2025 г. ускорился в годовом выражении до 11,9% г/г после 7,4% г/г в январе на фоне относительно теплого зимнего периода. За январь-февраль 2025 г. рост составил 9,8% к аналогичному периоду прошлого года. На рынке труда уровень безработицы в январе и феврале 2025 г. оставался на низком уровне – 2,4% рабочей силы. Продолжается рост заработных плат в экономике. Так, по итогам января 2025 г. в номинальном выражении они выросли на 17,1%, а в реальном – на 6,5% относительно аналогичного месяца прошлого года и составила почти 89 тыс. рублей. Темпы роста потребительской активности стабилизировались в январе-феврале 2025 г., если учитывать календарный фактор. В целом суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания увеличился на 3,7% относительно аналогичного периода прошлого года. Это существенно ниже пиковых значений 2024 года. Инфляция на потребительском рынке в марте 2025 г. замедлилась до 0,65% м/м после 0,81% м/м в феврале, 1,23% м/м в январе. Год к году в марте инфляция 10,34%. В феврале торговый баланс увеличился до 11,4 млрд. долл. США (по данным платежного баланса, возможны уточнения), что соответствует среднему уровню 2017-2019 годов. Увеличение произошло, в основном, за счет сокращения импорта.

#### *Основные параметры базового варианта*

В 2025 г. будет продолжаться процесс переориентации приоритетных направлений внешней торговли в сторону нейтральных и дружественных стран (в первую очередь, в восточном направлении), экспорт (главным образом, несырьевой неэнергетический) будет восстанавливаться за счет развития соответствующих новых логистических и производственных цепочек. Так, нефтегазовый экспорт снизится на 1,3% в реальном выражении (после роста на 2,9% в 2024 г.), при этом ненефтегазовый экспорт увеличится на 6,1% (после роста на 2,1% в 2024 году). Импорт товаров в 2025 г. увеличится (прирост в реальном выражении составит 7,2% после роста на 1,9% в 2024 году). Сальдо торгового баланса снизится и составит в 2025 г. 3,7% ВВП (86,8 млрд долл. США) после 6,2% (134,2 млрд долл. США) в 2024 г. и 5,8% ВВП в 2023 году. В результате курс рубля в 2025 г. в среднем за год составит 94,3 руб. за долл. США (92,4 руб. за долл. США в 2024 году).

Промышленное производство в 2025 году будет демонстрировать ожидаемое замедление темпов роста на фоне высокой накопленной базы прошлых лет – по оценке, темп роста составит 2,6%. Более высокие темпы сохранятся в секторе обрабатывающих производств – рост на 4,3%. Высокими темпами продолжают расти отрасли высоких технологий, такие как фармацевтика, производство компьютеров и электроники, транспортное машиностроение и др. Прирост инвестиций в основной капитал составит 1,7% с учетом высокой базы прошлых лет, когда инвестиции увеличились на 9,8% – в 2023 г. и на 7,4% – в 2024 г. и сохранения жестких денежнокредитных условий. Инфляция по итогам 2025 года замедлится до 7,6% декабрь к декабрю 2024 г. (после 9,5% в декабре 2024 г. к декабрю 2023 года). В текущем году ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда. Уровень безработицы оценивается на уровне 2,5% рабочей силы, что соответствует значению 2024 года (2,5%). Рост реальной заработной платы ожидается на 6,8 процента. В 2025 году также продолжится рост реальных доходов населения – по оценке на 6,2% в реальном выражении, а реальные располагаемые доходы одновременно увеличатся на 5,9%. Основной вклад вносят как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности и доходы от собственности (прежде всего, доходы по банковским вкладам). Значительное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Рост внутреннего спроса продолжится замедляющимися темпами. В 2025 году ожидается увеличение суммарного оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания на 5,9% (в 2024 г. – 6,4%). При этом оборот розничной торговли вырастет на 6,6% в 2025 г. (после 7,2% в 2024 г.), объем платных услуг ускорит рост до 3,4% (после 3,3% в 2024 г.), а оборот общественного питания увеличится на 7,9% (после 9,0% в 2024 г.). Сохранится высокая норма сбережений (9,6 процента). В

результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

#### *Среднесрочный прогноз на 2026–2028 годы*

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (потребительского и инвестиционного). Нефтегазовый экспорт в 2026-2028 гг. будет расти со средним темпом 4,0% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 7,5% в год). Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 2,2% в год за счет развития отечественного производства (в том числе с более высокой добавленной стоимостью) в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России, а также за счет мер по наращиванию предложения на внутреннем рынке. Сальдо торгового баланса в 2026-2028 гг. будет находиться в пределах 4,4-5,4% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 100,2 руб. за доллар в 2026 г. и 106,0 руб. за доллар в 2028 году. Темпы роста инвестиционной активности будут ускоряться (до 3,7% к 2028 г.) по мере смягчения денежно-кредитных условий, основным источником роста продолжит оставаться частная предпринимательская инициатива. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2026 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Потребительский спрос будет расти в реальном выражении в диапазоне 3,6-5,4% ежегодно. Рост ВВП в 2026 г. составит 2,4% с учетом временного лага от периода жестких денежно-кредитных условий. Далее рост экономики ускорится до 2,8% в 2027 г. и до 3,0% в 2028 г. Данные параметры соответствуют целевым значениям, заложенным Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

#### *Риски прогноза*

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются эскалация торговых войн между странами, более серьезное замедление мировой экономики и (прежде всего, экономики Китая), а также ужесточение режима санкций. В случае реализации внешних рисков, в первую очередь, будет сокращаться спрос на товары российского экспорта. Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения. По ряду товаров есть риски дисбаланса спроса и предложения, риски роста импорта в тех сегментах, где возможно развитие отечественного производства. Кроме того, риском является несвоевременный переход к смягчению денежно-кредитных условий, что будет ограничивать рост инвестиционной активности и наращивание отечественного производства, что усугубляется сохраняющимися структурными ограничениями на рынке труда (необходимость в дальнейшем повышении гибкости рынка труда и производительности). Реализация внешних и внутренних рисков учтены в консервативном варианте.

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

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
Валовой внутренний продукт, млрд рублей					
базовый	20 152	221 861	243 299	263 708	285 369
консервативный		219 053	234 515	252 831	273 06
темпы роста ВВП, %					
базовый	4,3	2,5	2,4	2,8	3,0
консервативный		1,8	1,2	2,3	2,9
дефлятор ВВП, %					
базовый	9,3	7,6	7,1	5,5	5,1
консервативный		7,0	5,8	5,4	5,0
Цена на нефть марки Юралс, долл./барр.					
базовый	66,6	56,0	61,0	63,0	65,0
консервативный		48,8	43,0	43,0	43,0
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
базовый	92,4	94,3	100,2	103,5	106,0
консервативный		96,6	101,7	104,9	107,1
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
базовый	9,5	7,6	4,0	4,0	4,0
консервативный		8,2	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
базовый	8,5	9,3	5,4	4,0	4,0
консервативный		9,6	5,7	4,0	4,0
Промышленность, %					
базовый	4,6	2,6	2,9	2,8	2,8
консервативный		2,0	2,7	2,8	2,8
Инвестиции в основной капитал, %					

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
базовый	7,4	1,7	3,0	3,3	3,7
консервативный		0,8	-0,6	2,9	3,5
Объем платных услуг населению, %					
базовый	3,3	3,4	3,0	2,8	2,8
консервативный		2,7	2,3	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	7,2	6,6	6,1	4,1	3,9
консервативный		5,6	4,3	3,8	3,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	7,3	5,9	4,6	3,4	3,0
консервативный		4,6	2,9	2,6	2,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	9,1	6,8	5,7	4,1	3,2
консервативный		5,3	3,7	3,0	2,9
Производительность труда, %					
базовый	3,3	2,3	2,2	2,8	2,9
консервативный		1,8	1,0	2,3	2,8
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
базовый	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
консервативный		2,5	2,5	2,5	2,5

Выводы по прогнозу -

**Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей<sup>13</sup>**

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШУ, февраль 2025 г.)	101,5	101,5	101,6
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	102,5	102,4	102,8
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	101,6	101,7	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	101,0-101,3	101,5-101,9	101,5-102,0
Индекс потребительских ценна середину года, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>9,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,1%</b>
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,4%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	9,5%	5,6%	4,3%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025г.)	9,3%	5,2%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	102,5-102,8	102,0-102,3	102,2-102,5
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	105,9	104,6	103,4
Курс доллара США, руб./долл. США	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>94,75</b>	<b>101,30</b>	<b>105,10</b>
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	95,20	102,40	106,70
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	94,30	100,20	103,50
Курс евро, руб./евро	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» *</b>	<b>102,05</b>	<b>110,56</b>	<b>115,76</b>
Ключевая ставка Банка России, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>20,3%</b>	<b>13,9%</b>	<b>8,9%</b>
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	20,0%	14,3%	9,7%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025г.)	20,5%	13,5%	8,0%

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

### Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 апреля 2025 г.<sup>14</sup>

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 2025 г. составила 7 406,2 тыс. человек, в их числе 7 350,2 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 56,0 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2025г. составила 15 152 человек, из них 10 958 человек имели статус безработного, из них 8 230 человек получали пособие по безработице.

<sup>13</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>

<sup>14</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf?ysclid=mhdj877xpc157454528>



На конец июля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В июле 2025 г. признано безработными 2 593 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 204 человека).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 569 человек и составила 1 076 человек.

К концу июля 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. составил 106,3%, в июле 2025 г. по сравнению с июнем 2025 г. – 104,7%.

В январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,5%, в том числе на продовольственные товары – 108,3%, непродовольственные товары – 103,4%, услуги – 113,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2025 г. составила 9 338,72 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 8,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчете на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2025 г. составила 177 008,3 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 13,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2025 г. составила 105,3% к уровню июня 2024 г.

На 1 июля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 097 305 единиц.

В июле 2025 года зарегистрировано 5,0 тыс. организаций (в июле 2024 г. – 6,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 8,2 тыс. (в июле 2024 г. – 3,9 тыс. организаций).

В январе-июне 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 3 618,0 млрд рублей (10,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 555,6 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 1 937,6 млрд рублей).

На 1 июля 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 103 034,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2 347,0 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2024 г. – 2,0%, на 1 июня 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 49 914,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 161,8 млрд рублей или 4,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 3,7%, на 1 июня 2025 г. – 4,4%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 44 954,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 767,4 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 5,1%, на 1 июня 2025 г. – 5,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2025 г. составила 123,5 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 8,1 млн рублей (на 6,1%).

На конец июля 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней составляет 9 604 тыс. рублей.

## Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-апреле 2025 года

Таблица 8-7 Основные показатели<sup>15</sup>

Название показателей	Апрель 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % <sup>1)</sup>	х	94,6	106,4	х	105,4
в том числе по видам экономической деятельности:					
добыча полезных ископаемых	х	95,7	106,0	х	106,7

<sup>15</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20социально-экономические%20показатели%20г.%20Москвы%20за%20январь-апрель%202025%20г..pdf>

Название показателей	Апрель 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
обрабатывающие производства	x	81,7	111,2	x	94,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	103,1	104,4	x	105,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 261 115,4	95,5	100,2	28 049 290,6	104,0
Оборот организаций, млн рублей					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:	1 006 072,5	94,3	99,4	4 071 652,4	103,7
промышленное производство (Промышленность) <sup>2)</sup>	20 427,0	105,4	98,4	75 963,8	104,3
добыча полезных ископаемых	862 461,9	94,4	98,0	3 464 827,6	103,3
обрабатывающие производства	99 177,1	90,4	108,2	438 002,7	103,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24 006,6	102,3	120,4	92 858,2	117,9
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий <sup>3),4)</sup>					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	x	x	x	50,8	78,9
молоко, тыс. тонн	x	x	x	159,1	19,1
яйца, млн штук	x	x	x	126,0	114,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	184 177,9	123,2 <sup>5)</sup>	115,2 <sup>5)</sup>	601 043,0	111,5 <sup>5)</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	539,9	x	168,8	1 798,2	134,0
в том числе:					
организациями-застройщиками	500,2	x	178,7	1 489,8	139,1
населением	39,7	x	99,3	308,4	113,8
Строительство объектов социально-культурного назначения <sup>3),4)</sup>					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	785	58,9
общеобразовательные организации, ученических мест	x	x	x	1 225	61,3
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	300,0
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350,0	в 11,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	6	300,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800,0	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 583 208,0	97,1 <sup>5)</sup>	98,2 <sup>5)</sup>	17 691 313,5	98,7 <sup>5)</sup>
Оборот розничной торговли, млн рублей	645 345,7	97,5 <sup>5)</sup>	103,0 <sup>5)</sup>	2 522 944,4	102,6 <sup>5)</sup>
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей <sup>6)</sup>	529 086,3	100,3 <sup>5)</sup>	105,5 <sup>5)</sup>	x	x
Оборот общественного питания, млн рублей	76 738,6	99,8 <sup>5)</sup>	117,0 <sup>5)</sup>	285 829,7	114,3 <sup>5)</sup>
Объем платных услуг населению, млн рублей	374 491,9	104,6 <sup>5)</sup>	100,6 <sup>5)</sup>	1 426 136,9	102,1 <sup>5)</sup>
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 165,9	93,9	86,7	4 469,0	96,6
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	5 150,3	95,3	111,5	20 176,3	125,9
Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	428,6	102,8	92,4	1 598,7	92,1
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	95 982,9	102,7	95,0	359 963,1	94,6
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей <sup>3),4)</sup>	x	x	x	1 227 135,3	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, % <sup>7)</sup>	x	101,1	98,6	x	104,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,47	108,88	x	109,28
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	9 318,34	103,1	x	x	x



Название показателей	Апрель 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей <sup>3),8)</sup>	139 139	76,0	119,1	x	x
Реальные денежные доходы (первая оценка), % <sup>3),8)</sup>	x	75,1	109,9	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей <sup>9)</sup>	188 977,7	118,3	105,6	167 660,1	109,8
Реальная заработная плата, % <sup>9)</sup>	x	117,9	96,8	x	100,4
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей <sup>6)</sup>	333 744	90,1	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных, человек <sup>6),10)</sup>	11 965	104,3	62,6	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>	1 706 127,2	x	89,3	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>	2 866 911,4	x	109,5	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % <sup>11)</sup>	69,5	x	75,5	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>					
дебиторская	44 169 249,9	98,2	110,5	x	x
кредиторская	46 733 106,6	95,4	106,7	x	x
в том числе просроченная	1 982 702,8	99,4	115,4	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 370 308,1	72,7	x	x	x
в том числе просроченная	19 693,1	237,9	x	x	x

Пояснения к таблице:

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

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора

и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) Данные за январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец апреля 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу марта 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу апреля 2024 г.

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

8) Данные за 1 квартал 2025 г., 1 квартал 2024 г. в % к 4 кварталу 2024 г., 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.

9) Данные за март 2025 г., март 2025 г. в % к февралю 2025 г., март 2025 г. в % к марту 2024 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.

10) По данным Министерства социального развития Московской области.

11) Данные на конец марта 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу февраля 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу марта 2024 г.

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

13) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора

и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

14) Данные представляются ежеквартально.

15) Данные за январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.

16) В сопоставимых ценах.

17) Данные на конец апреля 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу марта 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу апреля 2024 г.

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

19) Данные за 1 квартал 2025 г., 1 квартал 2024 г. в % к 4 кварталу 2024 г., 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.

20) Данные за март 2025 г., март 2025 г. в % к февралю 2025 г., март 2025 г. в % к марту 2024 г., январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.

21) По данным Министерства социального развития Московской области.

Данные на конец марта 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу февраля 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу марта 2024 г.

## Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

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

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

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее

привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>16</sup>

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 застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

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

<sup>16</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

классификация рынков недвижимости.

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

**Источник: составлено Оценщиком**

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

### 8.3. Рынок жилой недвижимости<sup>17</sup>

#### Основные тенденции на рынке новостроек

Год без ипотеки с господдержкой, которая была отменена с июля прошлого года, при высокой ключевой ставке по итогам I полугодия 2025 года, привел к следующим изменениям:

- К замедлению роста цен: в массовом и бизнес сегментах годовой прирост (июнь 2025 к июню 2024) составил +4% и +3% соответственно (при сокращении объема предложения), тогда как в 2024 году цены в основных сегментах Москвы демонстрировали прирост на +18% и +12% в массовом и бизнес сегментах соответственно
- К сокращению доли ипотечных сделок: за год в «старой» Москве она снизилась на 24 п.п., составив 48%.

Только в Новой Москве сохраняется динамика цен, сопоставимая с уровнем инфляции, и относительная стабильная доля ипотеки:

Рост составил 10% за год

Доля ипотечных сделок (67% за последний год) сохраняется на относительно высоком уровне.

Такую устойчивость можно объяснить двумя ключевыми факторами: во-первых, большинство объектов здесь попадают в лимит семейной ипотеки по бюджету покупки; во-вторых, район продолжает предлагать наиболее доступное жилье в столице с сохраняющимся значительным ценовым разрывом со "старой" Москвой

Помимо замедления роста цен и сокращения доли ипотечных сделок, в последние полгода значительно снизилась и покупательская активность на рынке жилой недвижимости.

В первом полугодии 2025 года на рынке новостроек «старой» Москвы зафиксировано снижение спроса: объем заключенных ДДУ сократился на 10% в годовом сопоставлении (27,8 тыс ДДУ в I полугодии 2025) относительно уже низкой базы I полугодия 2024 года, когда после ажиотажного спроса в конце 2023 года (связанного с ожиданиями повышения ключевой ставки и изменений в программе льготной ипотеки) рынок переживал закономерный спад.

В сложившихся условиях часть девелоперов в стремлении удержать покупателей предлагают цены ниже рыночных, но при этом идут на снижение рентабельности. Крупные скидки, которые предоставляли некоторые девелоперы в I полугодии, помогли временно оживить спрос, но стали способствовать формированию заниженных ценовых ожиданий у покупателей, что в перспективе потребует от девелоперов дополнительных усилий по восстановлению стоимости продаж. Это может сказаться на сроках реализации новых проектов, их экономической эффективности и качестве строительства.

<sup>17</sup> <https://www.metrinum.ru/upload/iblock/c31/6n4xwhvq42rainvnrk06nzbkfw10ii7m.pdf>

Снижение спроса в I полугодии 2025 года привело к сокращению числа новых проектов в "старой" Москве вдвое - до 17 против 34 за аналогичный период прошлого года.

Снижение активности девелоперов вызвано также и другими, не менее значимыми факторами: ростом стоимости строительства, удорожанием кредитов и более сложными условиями получения проектного финансирования.

Девелоперы также сталкиваются с нехваткой рабочей силы и дефицитом подрядчиков, которые стали более осторожно работать с застройщиками в условиях рыночной нестабильности. В результате множество игроков перешли в режим ожидания, откладывая запуск новых проектов до снижения ключевой ставки ЦБ.

На фоне дефицита стартов, предложение в I полугодии сократилось на 10%. Наиболее существенное снижение объемов наблюдалось в массовом сегменте (14,8 тыс. лотов, - 29%) и Новой Москве (17,2 тыс. лотов, -12%). Такая динамика обусловлена переориентацией девелоперов на более маржинальные и менее зависимые от ипотечных условий сегменты — бизнес и премиум.

За последний год изменилась и структура сделок. Согласно данным участников рынка, доля сделок в рассрочку сейчас составляет порядка 30%, причем основной объем таких сделок сосредоточен в бизнес- и премиумсегментах. В условиях высоких ставок по ипотеке рассрочка позволяет привлечь покупателей, но одновременно создает дополнительные риски для застройщиков: девелоперам необходимо своевременно пополнять эскроусчета, в то время как рассрочка предполагает отложенный платеж без гарантий платежеспособности клиента. Данная тенденция вызывает обеспокоенность регуляторов, которые уже рассматривают возможные меры для минимизации рисков финансовой устойчивости девелоперов.

Текущая ситуация создает важные предпосылки для укрепления правового поля и совершенствования регуляторных механизмов. Уже в I полугодии было реализовано несколько нововведений:

- Введение ипотечного стандарта, с 1 июля в полной мере вступившего в силу;
- Запрет банкам взимать комиссии с застройщиков по программам семейной ипотеки;
- Расширение действия семейной ипотеки на вторичное жилье в регионах.

Сейчас на рынке прослеживается тренд на адресность господдержки и ограничение использования льготных программ в инвестиционных целях. Например, власти уже рассматривают введение новых ограничений по семейной ипотеке, которые могут привязать возможность кредитования к региону прописки заемщика. Подобные изменения способны спровоцировать положительную динамику спроса в Москве перед вступлением норм в силу с последующим охлаждением рынка в столице.

Текущая рыночная ситуация, несмотря на свою неоднозначность, создает предпосылки для позитивных изменений. Снижение ключевой ставки 6 июня на 1 процентный пункт (до 20%) хотя и не оказывает существенного влияния на спрос, но формирует важный психологический эффект: вкладчики начинают ориентироваться на нисходящий тренд ключевой ставки ЦБ. Это может привести к постепенному перераспределению инвестиционных потоков в сторону «просевшего» рынка недвижимости относительно накопленного капитала на вкладах.

В период с июля по октябрь 2025 года исполнится год с момента резкого повышения ключевой ставки ЦБ с 16% до 21%, когда были привлечены крупные объемы средств на вклады. В этот период начнут раскрываться годовые депозиты, открытые в прошлом году на пике доходности. По данным Банки.ру, на вклады сроком в 1 год приходится порядка 15– 20% от общего объема депозитов.

Следует учитывать, что текущие условия рассрочки в некоторых проектах позволяют клиентам совершать покупки до внесения основного платежа, поэтому значительная часть средств с раскрытых депозитов будет использована для погашения ранее оформленных договоров. Однако нельзя исключать фактор и накапливающегося отложенного спроса, а также перенесенные сроки стартов строительства, связанные с ожиданиями снижения ключевой ставки, что в перспективе может отразиться на росте активности как покупателей, так и девелоперов.

### **Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса**

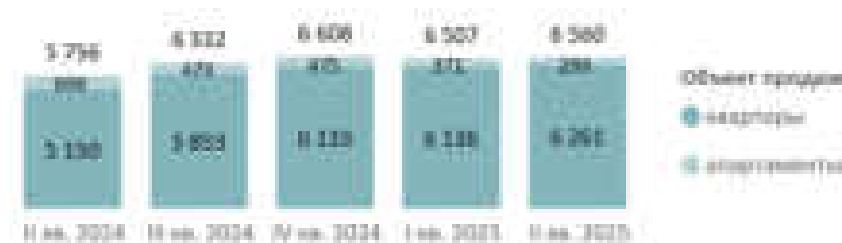
Объем предложения за полугодие практически не изменился, а в годовом сопоставлении вырос на 14% и составил 6,6 тыс. лотов. Сохраняется тенденция к сокращению числа новостроек в границах ЦАО и рост новостроек премиум-класса в таких округах как ЗАО, СЗАО, ЮАО, СВАО. За первое полугодие выросла доля предложения в сданных корпусах (18,5%, +7,4 п.п.). Доля готовых квартир и апартаментов в структуре предложения напрямую влияет на показатель объема ДДУ, так как сданные

новостройки реализуются по ДКП, что не учитывается в статистике. Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 786 460 руб. (+2,9% за квартал, +7,2% за полугодие, +12,0% за год).

Объем сделок по ДДУ за I полугодие снизился на 11,7% (2,7 тыс. ДДУ), во II квартале объем сделок составил 1,2 тыс. ДДУ (-20,8% за квартал). Сокращение спроса отчасти обусловлено продолжительными майско-июньскими праздниками, а также ростом доли предложения в сданных корпусах, где лоты реализуются по ДКП и, в связи с этим, не учитываются в статистике.

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6,6 тыс. лотов\* (+0,8% за квартал, -0,7% за полугодие, +14,0% за год) в 58 проектах, где 6,3 тыс. – квартиры (+2,1 за полугодие, +21,6% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-37,1% за полугодие, -50,7% за год).

#### Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам



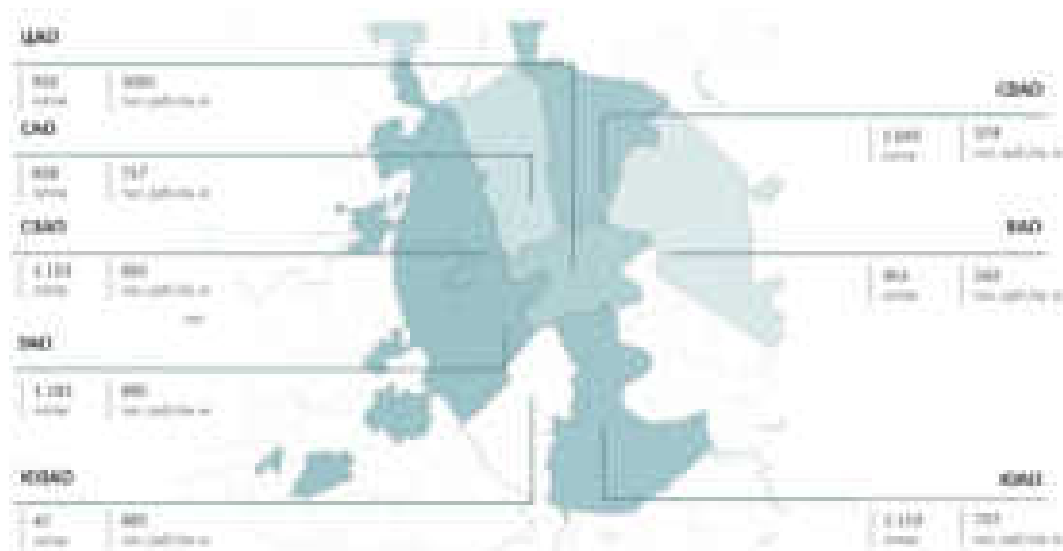
В I полугодии 2025 года стартовал один проект премиум-класса. Также в I полугодии начались открытые продажи в проекте Dream Riva, в котором ранее велось бронирование.

#### НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА В I ПОЛУГОДИИ 2025 ГОДА

№	Наименование	Динамика
1	ICE Towers	Град

Среди округов по объему предложения лидирует ЗАО (1,2 тыс. лотов). Максимальная средневзвешенная цена предложения отмечена в ЦАО (1,1 млн за кв. м). В сегменте стабильно наблюдается сокращение объема предложения в ЦАО и рост предложения в таких округах, как ЗАО, СЗАО, ЮАО, СВАО.

#### Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса г. Москвы по округам



В распределении по стадиям строительной готовности за полугодие выросла доля предложения на этапе монтажа этажей (41,9%, +6,9 п.п. за полугодие) и в сданных корпусах (18,5%, +7,4 п.п.). При этом в корпусах на этапе отделки (16,1%, -7,2 п.п.) и на этапе котлована (23,5%, -7,1 п.п. за полугодие) доля предложения сократилась.

#### Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности



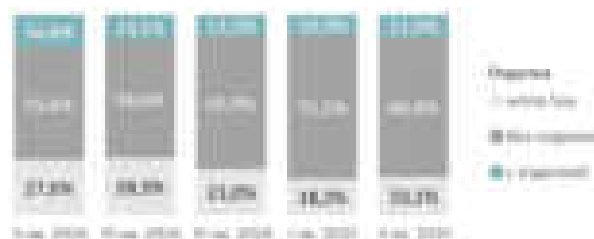
В структуре предложения по типологии выросла доля предложения студий (6,0%, +0,9 п.п. за полугодие), однокомнатных (32,1%, +1,2 п.п.), двухкомнатных (36,1%, +1,2 п.п.) и многокомнатных (6,2%, +0,9 п.п.) форматов. При этом доля предложения трехкомнатных квартир и апартаментов сократилась (19,7%, -4,1 п.п.).

#### Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



Доля предложения квартир и апартаментов без отделки стабильно составляет максимальный объем экспозиции (69,4%, +3,5 п.п. за полугодие). Доля предложения помещений с чистовой отделкой составляют 11,5% рынка (+0,4 п.п.), white box – 19,1% (-3,9 п.п.).

#### Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 786 460 руб. (+2,9% за квартал, +7,2% за полугодие, +12,0% за год). Средневзвешенная цена квартир – 778 340 руб. за кв. м (+7,9 за полугодие, +12,8% за год), апартаментов – 930 690 руб. за кв. м (+6,7% за полугодие, +17,0% за год).

#### Средневзвешенная цена предложения премиум-класса по кварталам (руб./кв. м)



Соотношение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса в зависимости от стоимости и площади (кол-во шт.)



Площадь кв. м.	до 20 кв.м.	20-30 кв.м.	30-40 кв.м.	40-50 кв.м.	50-60 кв.м.	60+ кв.м.
до 40	2%	3%	2%	0,2%		
40-60	0,4%	10%	11%	4%	1%	1%
60-80		2%	2%	8%	5%	3%
80-100			1%	2%	9%	2%
100+			0,1%	1%	1%	12%

### Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

Класс кв.	Цена за кв. м.			Цена за кв. м. без НДС			Стоимость кв. руб.		
	2024	2025	2026	2024	2025	2026	2024	2025	2026
Студия	21,3	33,1	266,7	449,8	748,0	1 275,3	13,9	34,8	253,6
1К	38,8	48,7	222,4	400,4	1 43,0	1 822,2	17,8	36,2	348,1
2К	49,6	77,1	278,1	350,0	788,0	2 244,0	25,3	55,4	1 91,2
3К	69,1	108,6	280	371,7	805,7	2 400,0	33,7	87,3	458,7
4К+	92	171,5	434,4	407,1	995,7	2 113,1	55,6	172,7	832,3
Итого	21,3	77,5	434,4	350,0	788,5	2 400	13,9	60,9	832,3

Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в I полугодии 2025 года:

- Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м. за 18,8 млн руб.;;
- «GloriaX Premium Белорусская»: апартамент площадью 31,9 кв. м. за 22,7 млн руб.;
- Logos: апартамент площадью 29,2 кв. м. за 26,0 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир премиум -класса в I квартале 2025 года:

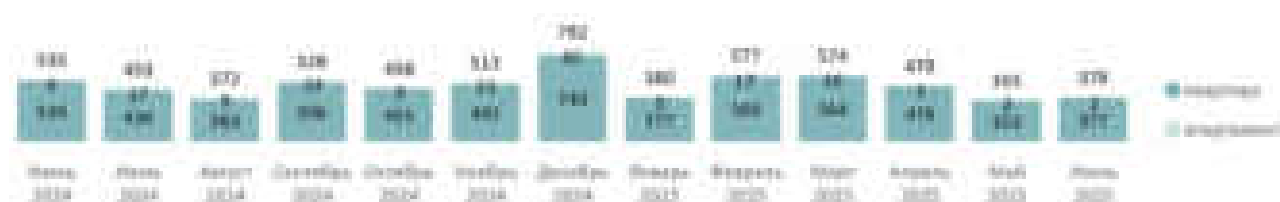
- Tate: квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;
- Dream Riva: квартира площадью 29,5 кв. м. за 15,3 млн руб.;
- Mod: квартира площадью 32,6 кв. м. за 16,4 млн руб.;

Доля предложения в бюджете до 30 млн руб. полугодие сократилась на 3 п.п., а доля предложения в бюджете от 60 млн и выше выросла на 4 п.п

### Распределение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса по площадям и бюджетам (кол-во лотов)

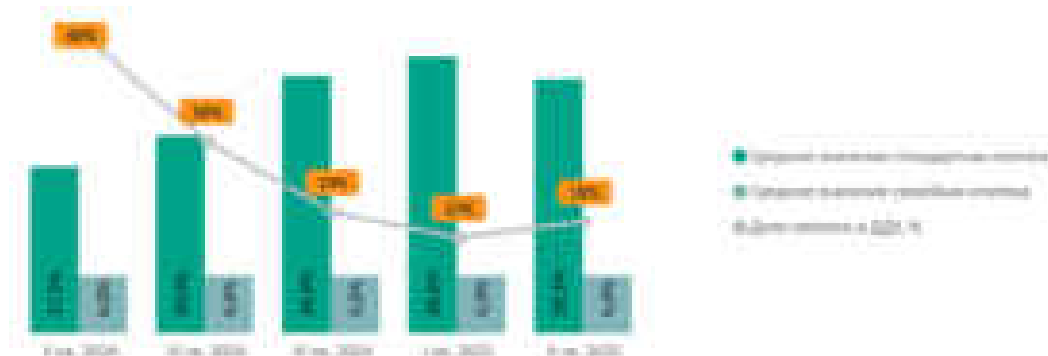


### Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам, шт.



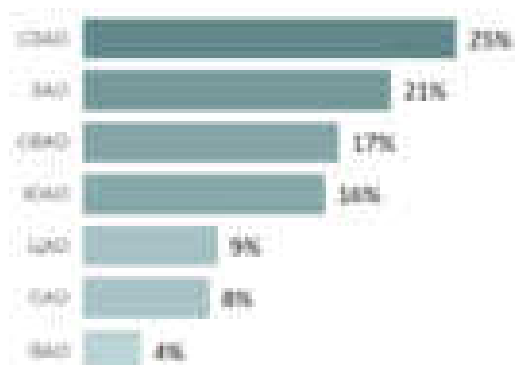
В I квартале 2025 года доля ипотечных сделок составила 15%, увеличившись до 18% во II квартале. Для сравнения, годом ранее - во II квартале 2024 года, когда действовала ипотека с господдержкой, ипотека отмечалась в 48% сделок

### Доля ипотеки в сделках по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по кварталам в зависимости от средних ставок по ипотеке, предлагаемых банками



Среди округов по объему сделок лидирует СЗАО (25%, +9 п.п. за полугодие), ЗАО (21%, +2 п.п.) и СВАО (17%, +1 п.п.). По объему сделок в сегменте лидируют: Остров (357 ДДУ), Dream Riva (205 ДДУ) и JOIS (168 ДДУ).

### Распределение сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по округам



## 8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

## **Вывод**

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

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

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

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

**Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов**

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,10	37 500 000	733 855	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316441/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316441/</a>
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,70	31 191 600	748 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316323/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316323/</a>
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	46,10	34 759 400	754 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/</a>
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,00	41 900 000	838 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/</a>
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41	32 500 000	792 683	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/">https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/</a>
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,70	33 693 600	808 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316327/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316327/</a>
7	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	84,90	68 000 000	800 942	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/</a>
8	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	78 494 400	711 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/</a>
9	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	86 947 800	789 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/</a>
10	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,10	77 400 300	703 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/</a>
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	109,60	91 625 600	836 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/</a>
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	137,00	132 300 000	965 693	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316482/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316482/</a>
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	137,00	133 500 000	974 453	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316496/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316496/</a>
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	159,60	142 203 600	891 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316508/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316508/</a>
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	137,00	127 700 000	932 117	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316458/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316458/</a>
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	137,00	131 300 000	958 394	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316470/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316470/</a>
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,10	99 470 000	700 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316440/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316440/</a>
18	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,20	106 500 000	748 945	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316452/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316452/</a>

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.	700 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	974 453
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	815 838

**Источник: расчет Оценщика**

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности<sup>18</sup>, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы

Квартиры. 2. Массовые жилые светлые просторные

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	9,3%
2	Качество отделки	9,2%
3	Уровень отделки квартиры	9,1%
4	Материал отделки, качество материалов	9,0%
5	Состояние отделки	8,9%
6	Уникальность дизайна	8,8%
7	Материал стен	8,7%
8	Пол	8,6%
9	Отделочные материалы	8,5%
10	Ремонт в доме	8,4%
11	Качество инженерных систем	8,3%
12	Удобство от системы безопасности квартиры	8,2%
13	Качество инженерных систем	8,1%
14	Уникальность дизайна дома (отделка, планировка, интерьер)	8,0%
15	Качество отделки дома	7,9%
16	Средняя отделка квартиры	7,8%
17	Состояние отделки, вид отделки	7,7%
18	Качество отделки квартиры	7,6%
19	Отделочные материалы для отделки	7,5%
20	Качество отделки	7,4%
21	Уникальный дизайн	7,3%
22	Уникальный дизайн	7,2%

### 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 - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Таблица 490. Значения «Скидки на торг», данные по Москве и границе рыночных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Размещенный интервал
<b>Цена предложения объектов:</b>		
1. Строгий фонд	5,0%	3,2% - 6,8%
2. Массовое жилье светлой отделки	6,8%	2,3% - 8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1% - 6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,0%	1,9% - 6,8%

### Площадь объекта

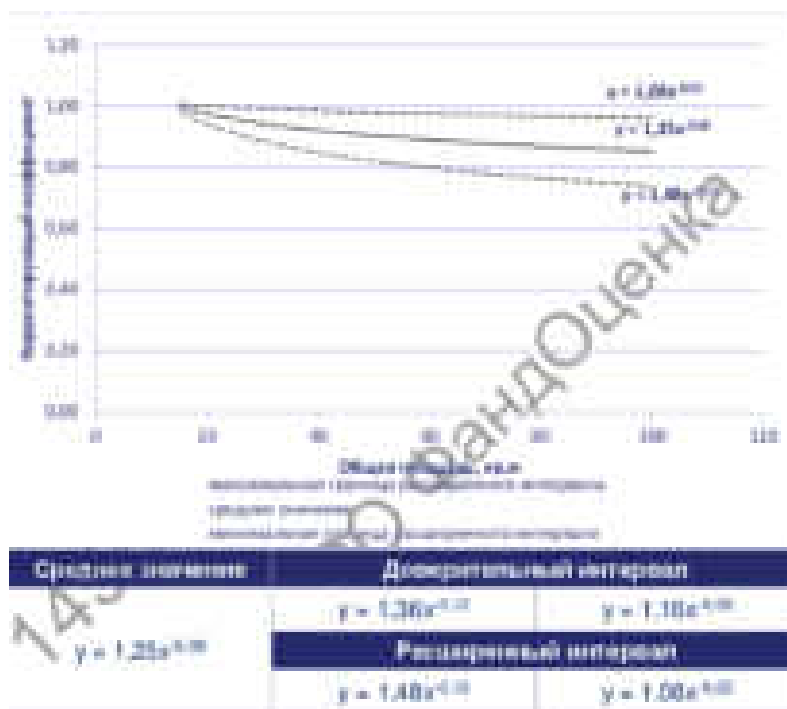
На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

<sup>18</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023



## Зависимость цены от площади



## Отделка квартиры

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./ кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./ кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 800	6 800	11 600
Стандарт	8 800	10 000	18 800
Премиум	12 700	12 000	24 700

## Стадия строительства (передаваемые права)

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

3. Матрица корректировки цены в зависимости от стадии строительства		Итого		
Этап строительства	дом, введенный в эксплуатацию	дом, введенный в эксплуатацию	дом на стадии строительства	дом на стадии строительства
	дом, введенный в эксплуатацию	1,00	1,20	1,30
	дом на стадии строительства	0,80	1,00	1,10
	дом на стадии строительства	0,75	0,80	1,00

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

Объем предложения за полугодие практически не изменился, а в годовом сопоставлении вырос на 14% и составил 6,6 тыс. лотов. Сохраняется тенденция к сокращению числа новостроек в границах ЦАО и рост новостроек премиум-класса в таких округах как ЗАО, СЗАО, ЮАО, СВАО. За первое полугодие

выросла доля предложения в сданных корпусах (18,5%, +7,4 п.п.). Доля готовых квартир и апартаментов в структуре предложения напрямую влияет на показатель объема ДДУ, так как сданные новостройки реализуются по ДКП, что не учитывается в статистике. Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 786 460 руб. (+2,9% за квартал, +7,2% за полугодие, +12,0% за год).

Объем сделок по ДДУ за I полугодие снизился на 11,7% (2,7 тыс. ДДУ), во II квартале объем сделок составил 1,2 тыс. ДДУ (-20,8% за квартал). Сокращение спроса отчасти обусловлено продолжительными майско-июньскими праздниками, а также ростом доли предложения в сданных корпусах, где лоты реализуются по ДКП и, в связи с этим, не учитываются в статистике.

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6,6 тыс. лотов\* (+0,8% за квартал, -0,7% за полугодие, +14,0% за год) в 58 проектах, где 6,3 тыс. – квартиры (+2,1 за полугодие, +21,6% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-37,1% за полугодие, -50,7% за год).

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.	700 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	974 453
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	815 838

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 предложений<sup>19</sup> 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 77:06:0001002:12281**

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

<sup>19</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	7	7	7	7
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	51,3	46,10	50,00	41,70	50,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		34 759 400	41 150 000	33 693 600	41 900 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316327/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316327/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		754 000	823 000	808 000	838 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами: 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	2	2	2	2
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	9	8	8	11
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	112,6 112,4	110,40	110,10	110,20	109,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		78 494 400	77 400 300	86 947 800	91 625 600
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		711 000	703 000	789 000	836 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 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., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	11	8	10
Характеристика этажа	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	137	109,60	142,10	142,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		91 625 600	99 470 000	106 650 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316440/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316440/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316452/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316452/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		836 000	700 000	750 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 кв. объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	34 759 400	41 150 000	33 693 600	41 900 000
Площадь объекта	кв.м	51,3	46,10	50,00	41,70	50,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	754 000	823 000	808 000	838 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	823 000	808 000	838 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	823 000	808 000	838 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	823 000	808 000	838 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	787 611	773 256	801 966
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	787 611	773 256	801 966
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	787 611	773 256	801 966
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., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			721 578	787 611	773 256	801 966
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	787 611	773 256	801 966
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	787 611	773 256	801 966
Общая площадь		51,30	46,10	50,00	41,70	50,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-1%	0,0%	-2%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	787 611	757 791	801 966
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	787 611	757 791	801 966
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	787 611	757 791	801 966
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	787 611	757 791	801 966
Среднее арифметическое значение ряда данных		765 433				
Выборочная дисперсия		1 497 723 659				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		38 700				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,01	0,00	0,02	0,00
1/(Sn+1)			99,0%	100,0%	98,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,249	0,252	0,247	0,252
Вклад аналога	руб./кв.м	-	177 876	198 478	187 174	202 095
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	765 623				

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	78 494 400	77 400 300	86 947 800	91 625 600
Площадь объекта	кв.м	112,6 112,4	110,40	110,10	110,20	109,60

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	711 000	703 000	789 000	836 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	711 000	703 000	789 000	836 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	711 000	703 000	789 000	836 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	711 000	703 000	789 000	836 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
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., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			680 427	672 771	755 073	800 052
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Общая площадь		112,6 112,4	110,40	110,10	110,20	109,60
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	680 427	672 771	755 073	800 052
Среднее арифметическое значение ряда данных		727 081				
Выборочная дисперсия		3 744 830 240				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		61 195				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	170 107	168 193	188 768	200 013
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	727 081				

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 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.	-	91 625 600	99 470 000	106 650 000
Площадь объекта	кв.м	137	109,60	142,10	142,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	836 000	700 000	750 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	836 000	700 000	750 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	836 000	700 000	750 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	836 000	700 000	750 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	800 052	669 900	717 750
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	800 052	669 900	717 750
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	-	800 052	669 900	717 750
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%
Скорректированная цена			800 052	669 900	717 750

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	800 052	669 900	717 750
Стадия готовности		Сдан	Сдан	2 кв. 2024	2 кв. 2024
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	800 052	669 900	717 750
Общая площадь		137	109,60	142,10	142,20
Корректировка на общую площадь	%	-	-2%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	784 051	669 900	717 750
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	784 051	669 900	717 750
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
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	784 051	669 900	717 750
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	784 051	669 900	717 750
Среднее арифметическое значение ряда данных		723 900			
Выборочная дисперсия		3 285 982 650			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		57 323			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		2,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			33,3%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,143	0,429	0,429
Вклад аналога	руб./кв.м	-	112 119	287 387	307 915
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	707 421			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

Таблица 9.1. Значения коэффициентов корректировки на торг, уторгование

Условие сделки	Активный рынок		
	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
1. Сделка срочная	2,0%	3,0%	0,0%
2. Минимальная сумма сделки	0,0%	2,0%	0,0%
3. Наличие государственного заказа	0,2%	0,1%	0,0%
4. Наличие государственного заказа	0,2%	0,0%	0,0%

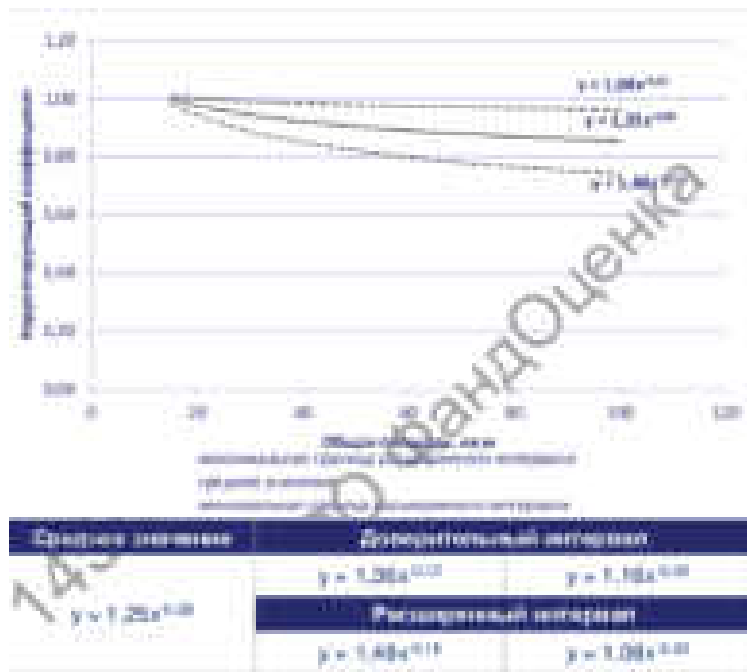
Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -4,3%.

Площадь объекта

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным

руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.

### Зависимость цены от площади



**Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	51,30	46,10	50,00	41,70	50,60
Коэффициент площади	0,912	0,920	0,914	0,927	0,913
Величина корректировки, %	-	-1%	0%	-2%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-8 Расчёт корректировки на площадь для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 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	109,6	142,1	142,2
Коэффициент площади	0,843	0,858	0,841	0,841
Величина корректировки, %	-	-2%	0%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

*По остальным параметрам корректировка не применялась, т.к. оцениваемые объекты и объекты аналоги идентичны.*

### 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 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки**

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	137	Пред чистовая отделка	707 421	96 916 677	96 917 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	112,6	Пред чистовая отделка	727 081	81 869 321	81 869 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	137	Пред чистовая отделка	707 421	96 916 677	96 917 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	112,6	Пред чистовая отделка	727 081	81 869 321	81 869 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	137	Пред чистовая отделка	707 421	96 916 677	96 917 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	112,6	Пред чистовая отделка	727 081	81 869 321	81 869 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	137	Пред чистовая отделка	707 421	96 916 677	96 917 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	51,3	Пред чистовая отделка	765 623	39 276 460	39 276 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	112,4	Пред чистовая отделка	727 081	81 723 904	81 724 000
<b>Итого</b>						<b>754 275 000</b>

## 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 (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	754 275 000	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 (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). 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:

**754 275 000 (Семьсот пятьдесят четыре миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	Квартира	137	96 917 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 869 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 917 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 869 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 917 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 869 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 917 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	39 276 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	81 724 000
<b>Итого</b>				<b>754 275 000</b>

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.<sup>20</sup> 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:

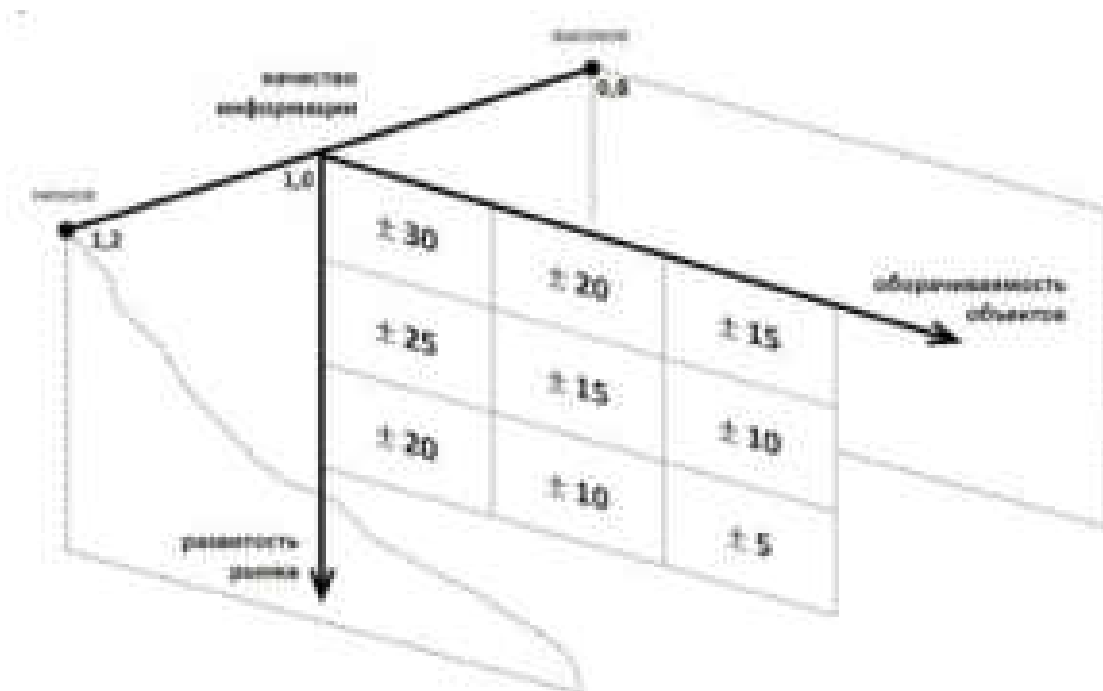
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – 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%.

<sup>20</sup> [https://srosouet.ru/content/editor/Vozmoznyie-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosouet.ru/content/editor/Vozmoznyie-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 2	B1.115	135,42	85 286 960	96 917 000	108 547 040
Помещение № 3	B1.124	111,55	72 044 720	81 869 000	91 693 280
Помещение № 4	B1.125	135,43	85 286 960	96 917 000	108 547 040
Помещение № 5	B1.134	111,55	72 044 720	81 869 000	91 693 280
Помещение № 6	B1.135	135,42	85 286 960	96 917 000	108 547 040
Помещение № 7	B1.144	111,55	72 044 720	81 869 000	91 693 280
Помещение № 8	B1.145	135,43	85 286 960	96 917 000	108 547 040
Помещение № 9	B2.143	49,45	34 562 880	39 276 000	43 989 120
Помещение № 10	B1.154	111,55	71 917 120	81 724 000	91 530 880
<b>Итого</b>			<b>663 762 000</b>	<b>754 275 000</b>	<b>844 788 000</b>

# 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 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»)

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.
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





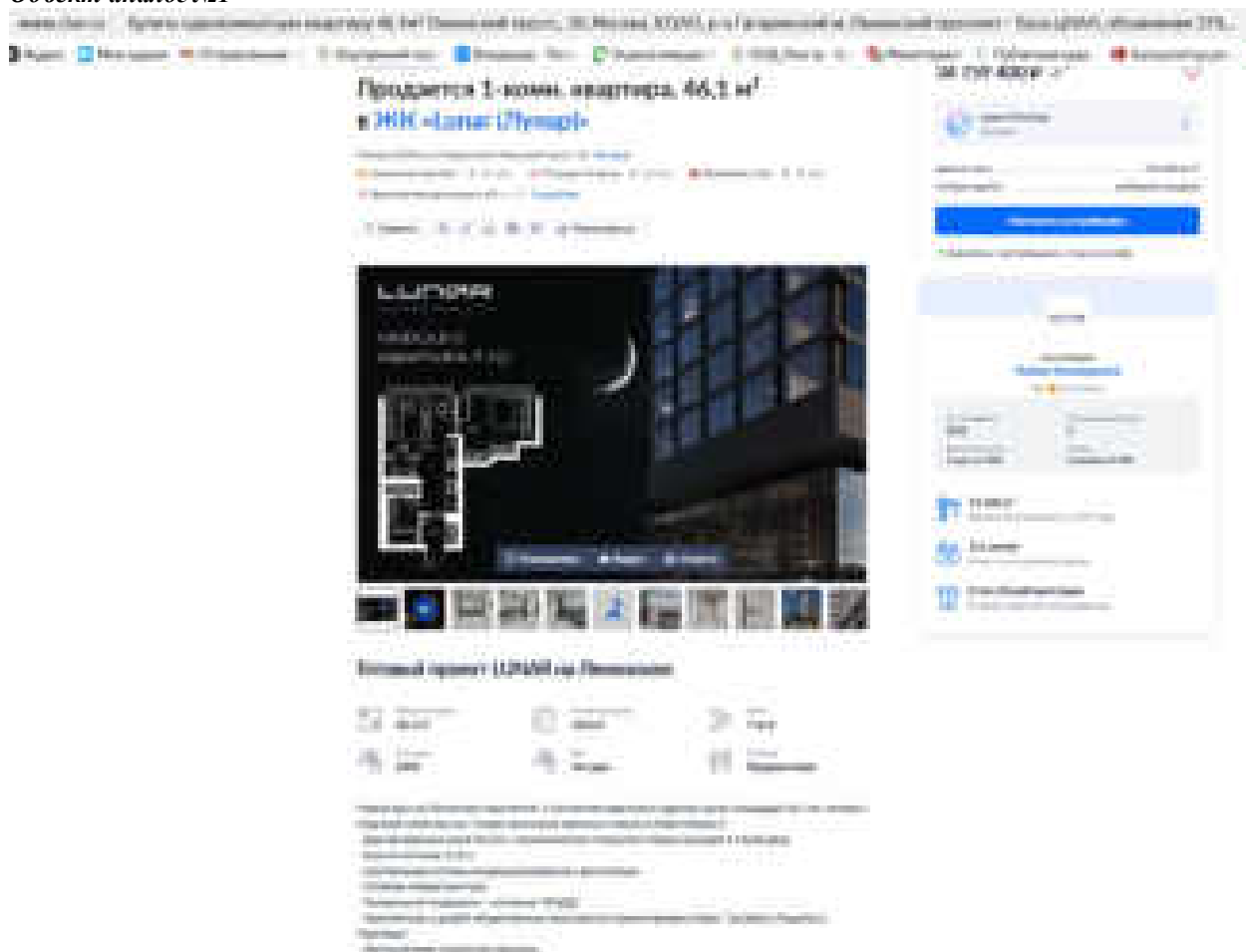


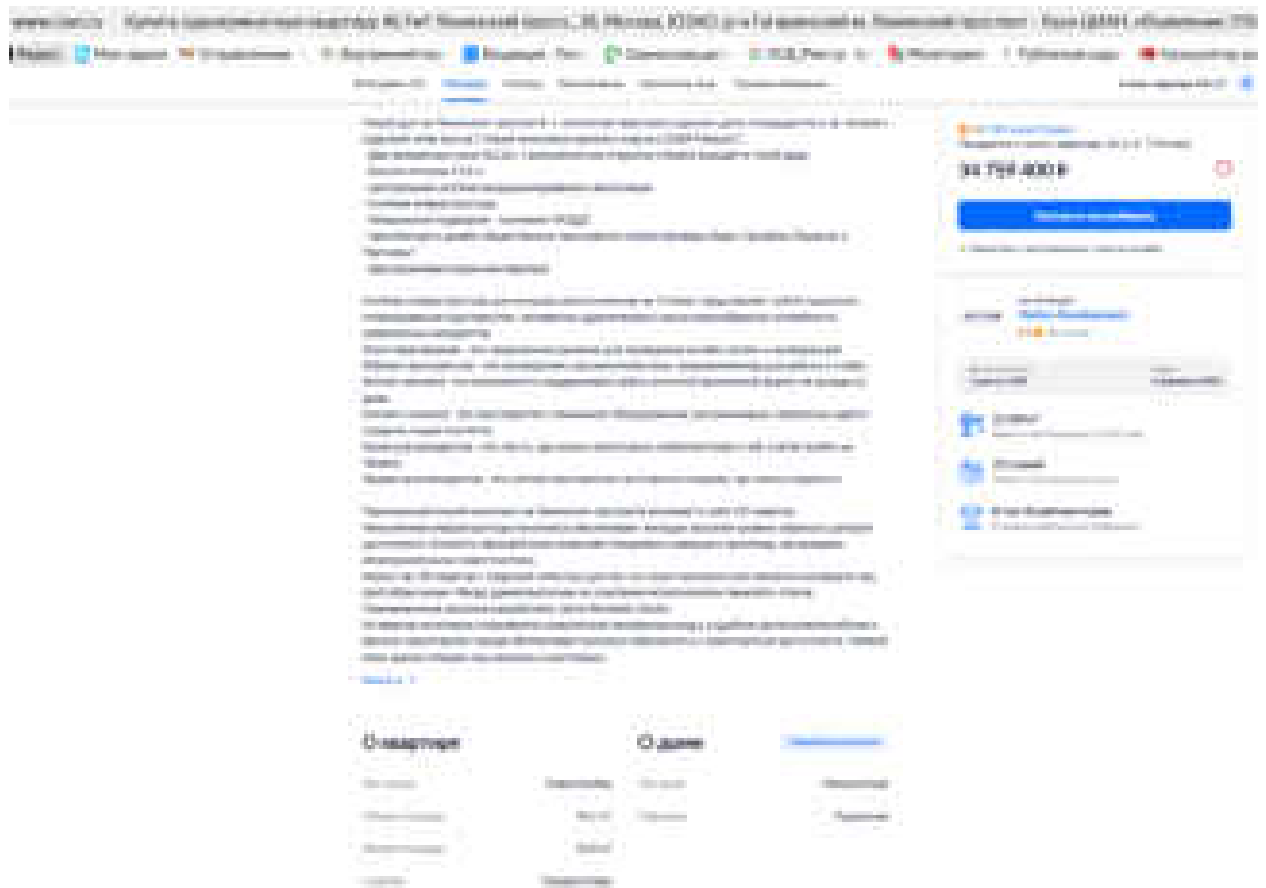


### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

**Объекты аналогии для объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281**

**Объект аналог №1**







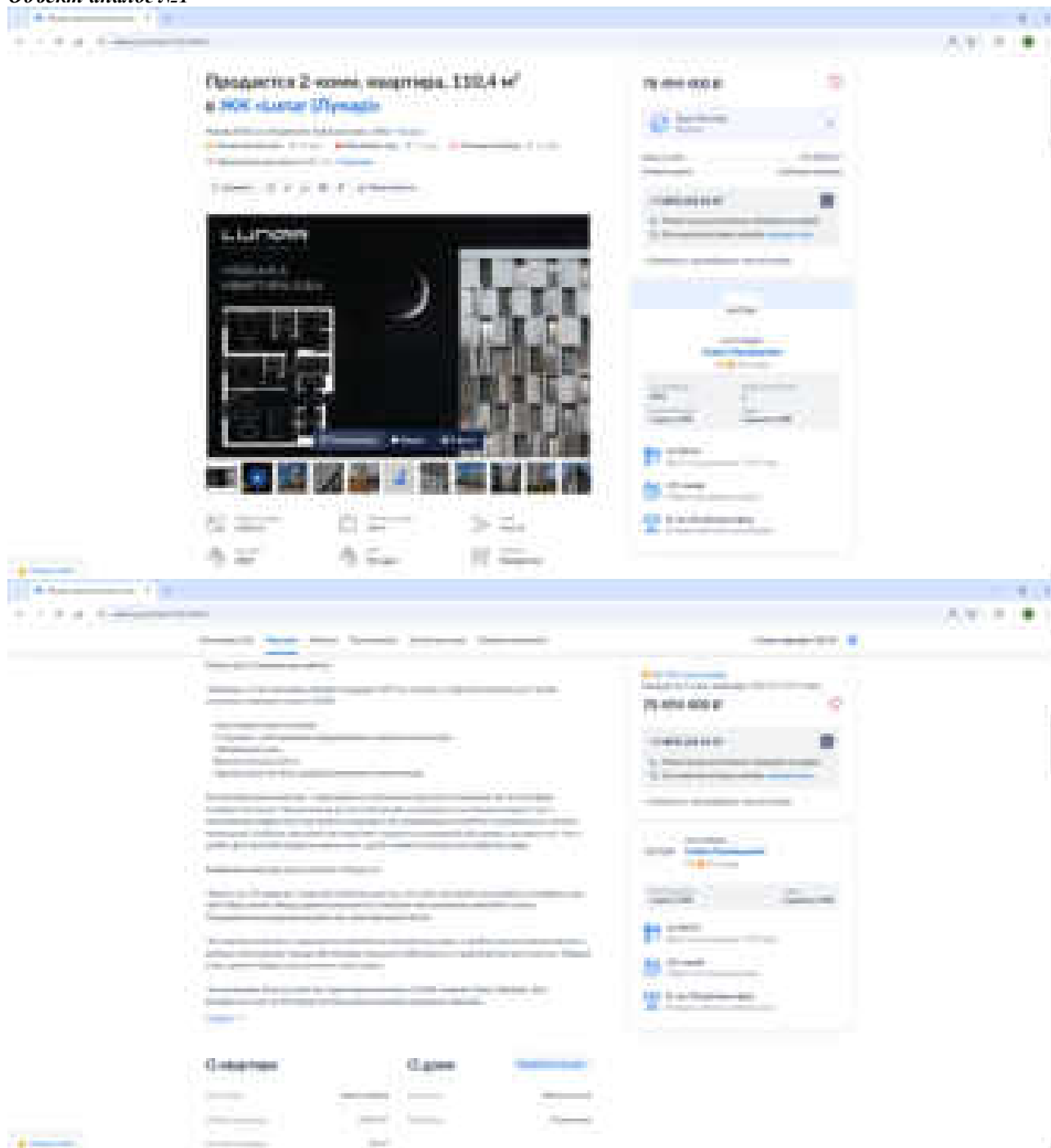


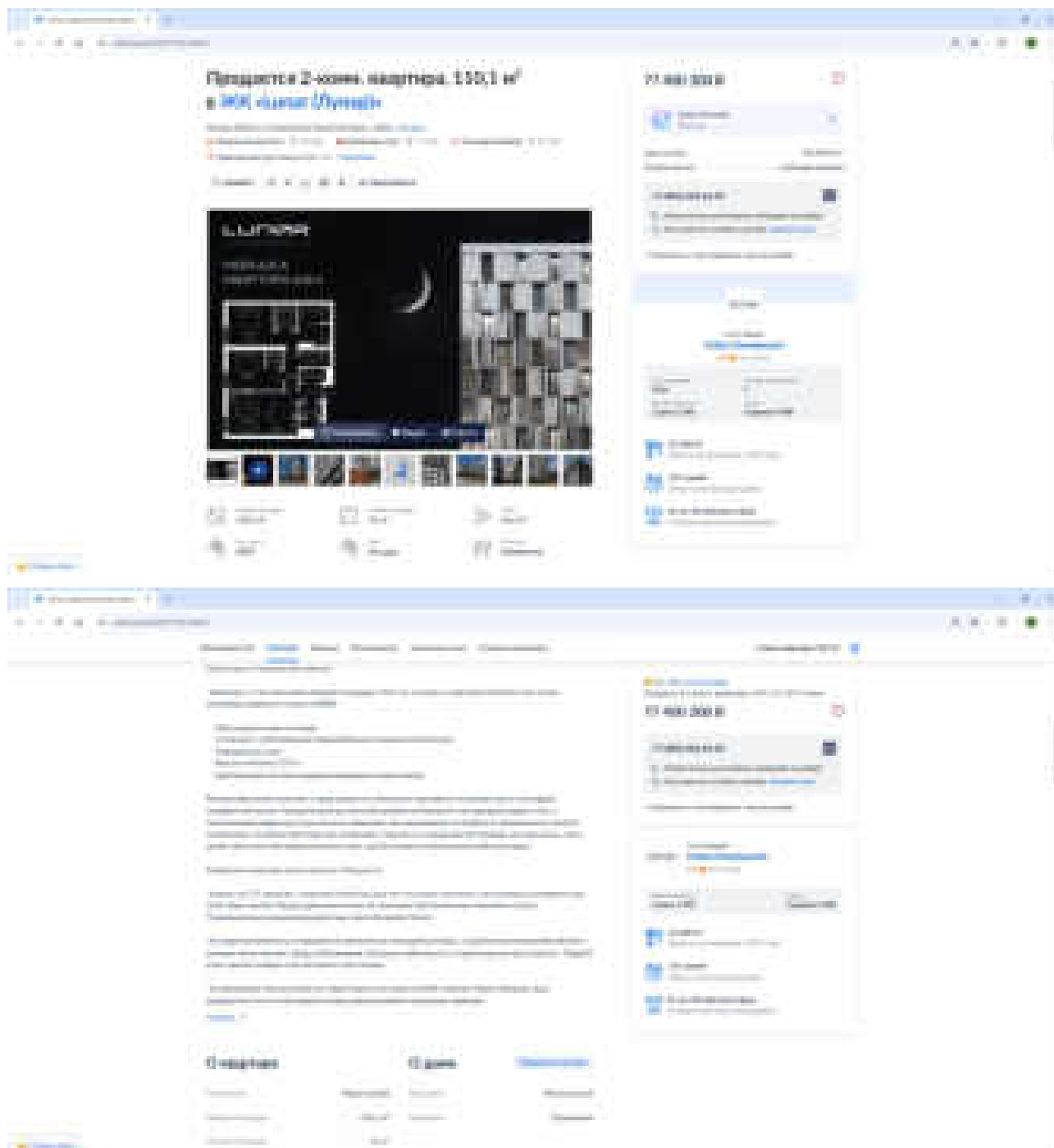


[illegible]

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

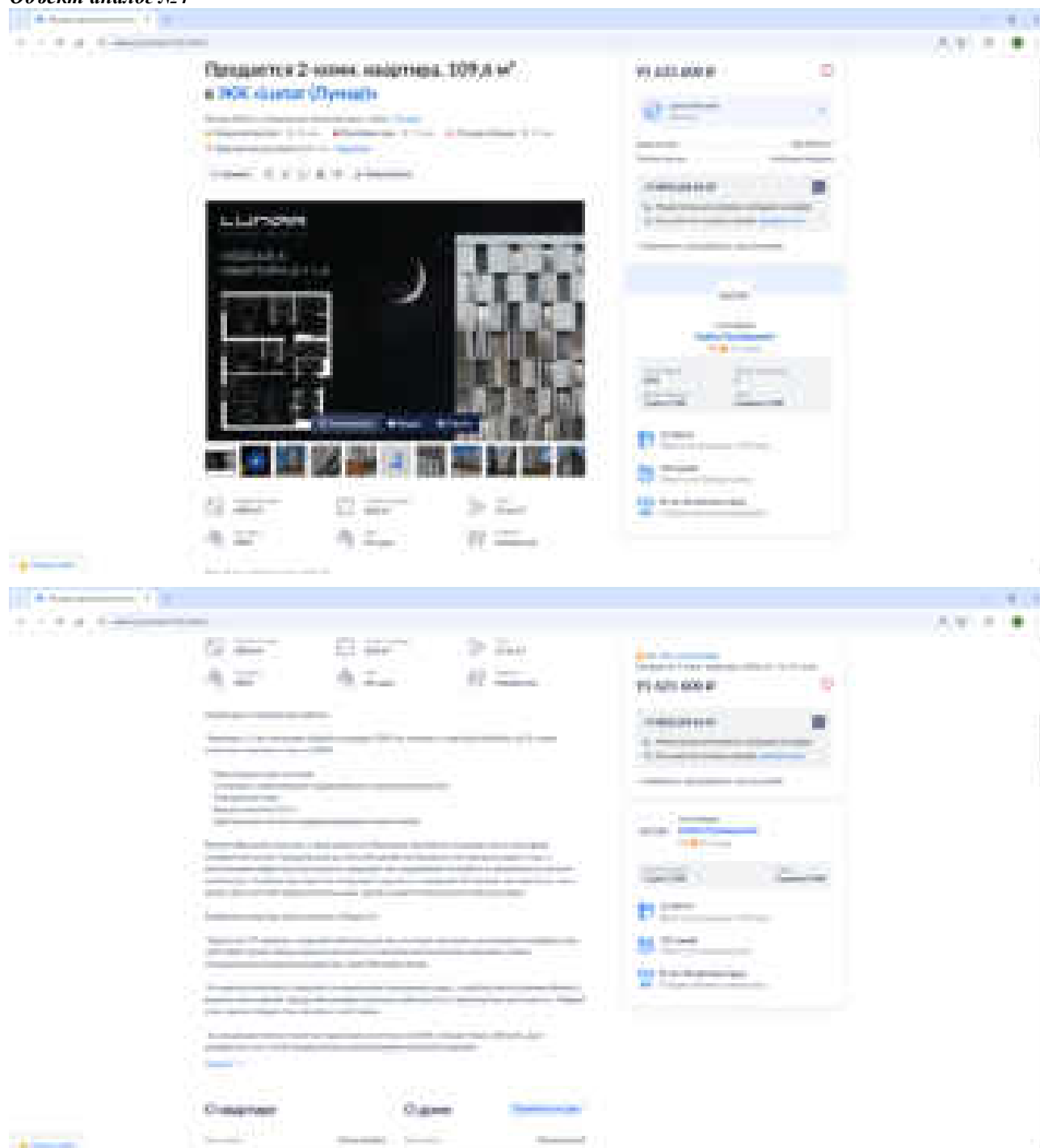
Объект аналог №1





[illegible][illegible]





Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

Объект аналог №1

www.cian.ru Продажа двухкомнатной квартиры 109,6м² Ленинский просп., 38Ав1...

Мои задачи | Статистика | Внутренний поиск | Реклама | Помощь | О сервисе | ООД/Реклама | 7 | 1 | 1

## Продается 2-комн. квартира, 109,6 м²

### в ЖК «Lunar (Лунар)»

Новый ЖК в престижном районе Москвы, 109,6 м²

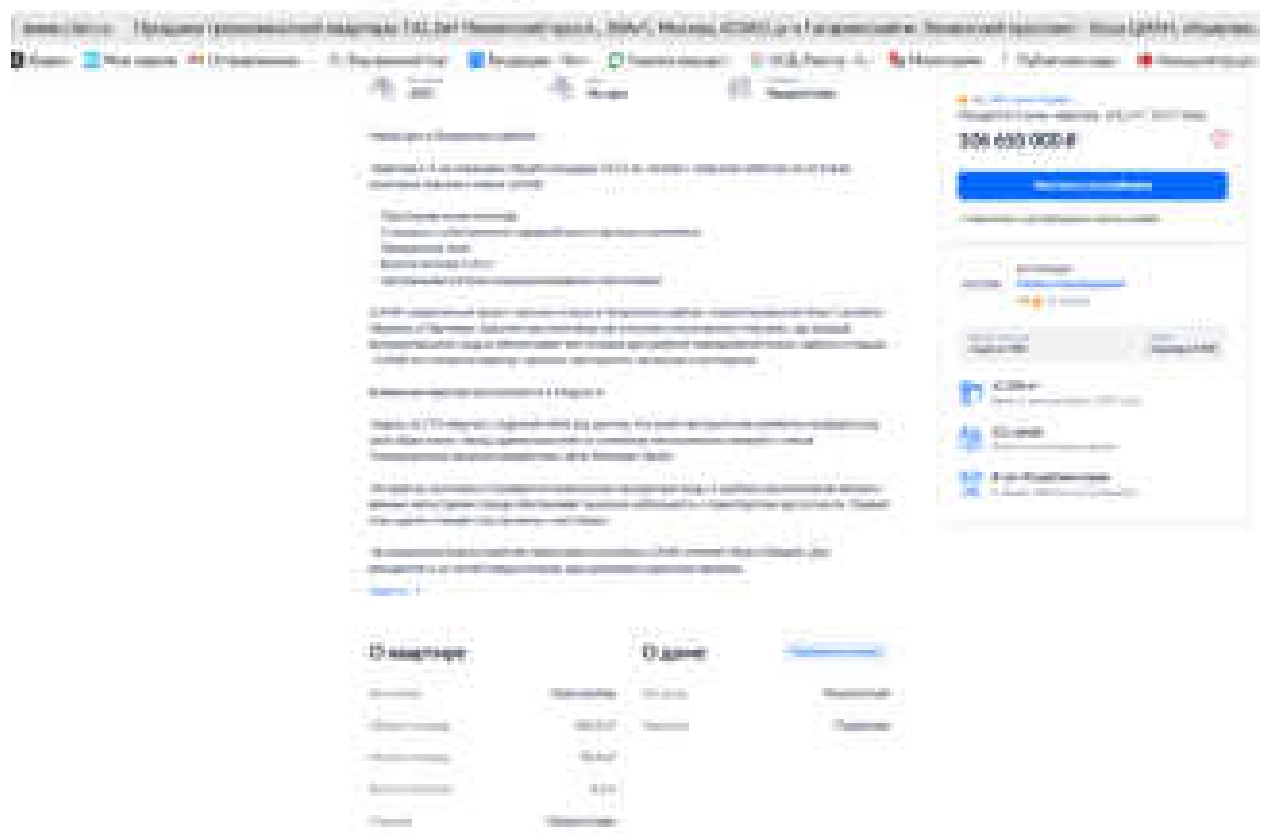
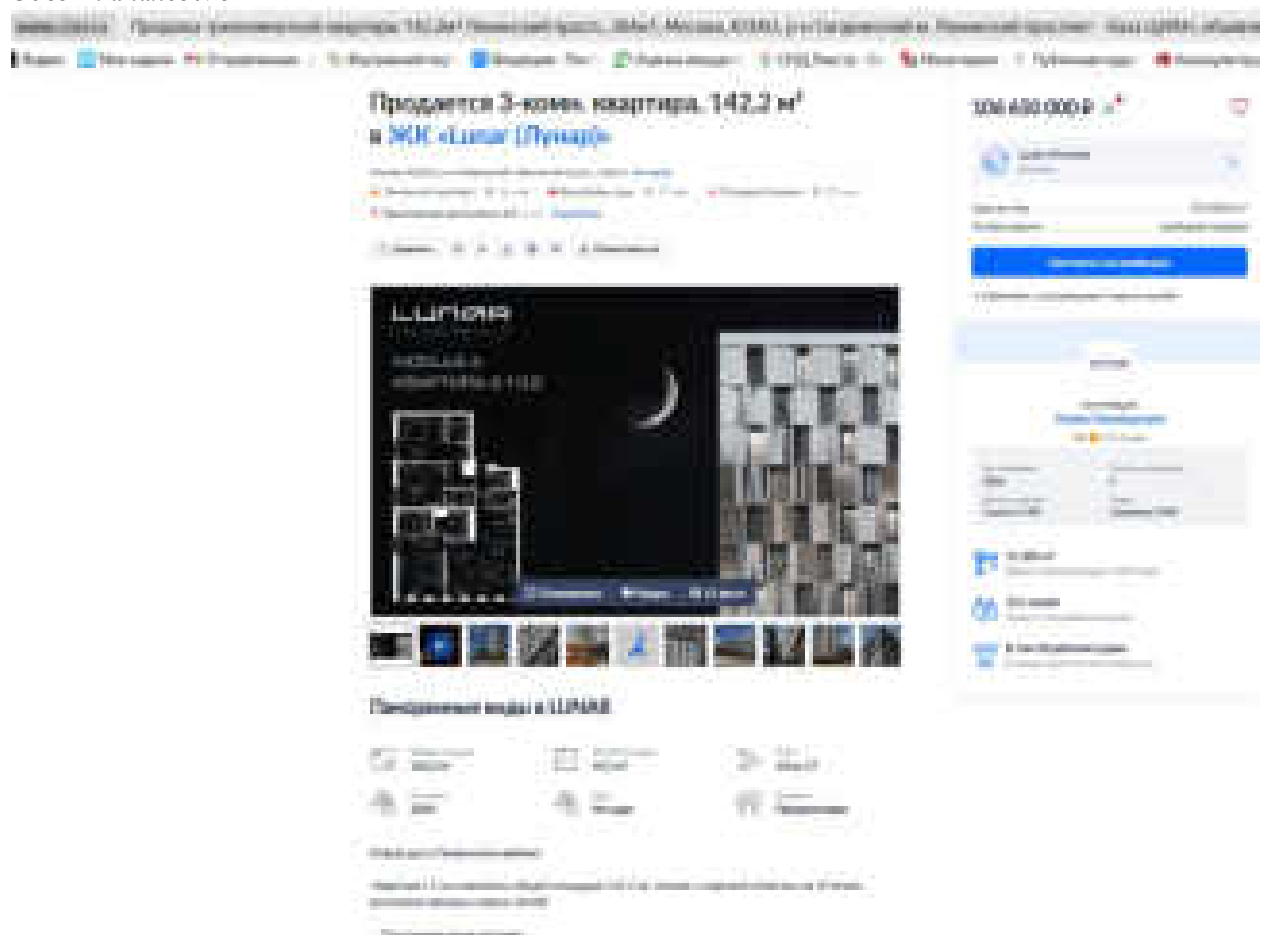
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12701 | Площадь: 109,6 м² | Этаж: 10 | Вид: Панорамный

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 | 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464 | 465 | 466 | 467 | 468 | 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 | 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480 | 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 | 487 | 488 | 489 | 490 | 491 | 492 | 493 | 494 | 495 | 496 | 497 | 498 | 499 | 500 | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 | 512 | 513 | 514 | 515 | 516 | 517 | 518 | 519 | 520 | 521 | 522 | 523 | 524 | 525 | 526 | 527 | 528 | 529 | 530 | 531 | 532 | 533 | 534 | 535 | 536 | 537 | 538 | 539 | 540 | 541 | 542 | 543 | 544 | 545 | 546 | 547 | 548 | 549 | 550 | 551 | 552 | 553 | 554 | 555 | 556 | 557 | 558 | 559 | 560 | 561 | 562 | 563 | 564 | 565 | 566 | 567 | 568 | 569 | 570 | 571 | 572 | 573 | 574 | 575 | 576 | 577 | 578 | 579 | 580 | 581 | 582 | 583 | 584 | 585 | 586 | 587 | 588 | 589 | 590 | 591 | 592 | 593 | 594 | 595 | 596 | 597 | 598 | 599 | 600 | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 | 609 | 610 | 611 | 612 | 613 | 614 | 615 | 616 | 617 | 618 | 619 | 620 | 621 | 622 | 623 | 624 | 625 | 626 | 627 | 628 | 629 | 630 | 631 | 632 | 633 | 634 | 635 | 636 | 637 | 638 | 639 | 640 | 641 | 642 | 643 | 644 | 645 | 646 | 647 | 648 | 649 | 650 | 651 | 652 | 653 | 654 | 655 | 656 | 657 | 658 | 659 | 660 | 661 | 662 | 663 | 664 | 665 | 666 | 667 | 668 | 669 | 670 | 671 | 672 | 673 | 674 | 675 | 676 | 677 | 678 | 679 | 680 | 681 | 682 | 683 | 684 | 685 | 686 | 687 | 688 | 689 | 690 | 691 | 692 | 693 | 694 | 695 | 696 | 697 | 698 | 699 | 700 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 709 | 710 | 711 | 712 | 713 | 714 | 715 | 716 | 717 | 718 | 719 | 720 | 721 | 722 | 723 | 724 | 725 | 726 | 727 | 728 | 729 | 730 | 731 | 732 | 733 | 734 | 735 | 736 | 737 | 738 | 739 | 740 | 741 | 742 | 743 | 744 | 745 | 746 | 747 | 748 | 749 | 750 | 751 | 752 | 753 | 754 | 755 | 756 | 757 | 758 | 759 | 760 | 761 | 762 | 763 | 764 | 765 | 766 | 767 | 768 | 769 | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 | 775 | 776 | 777 | 778 | 779 | 780 | 781 | 782 | 783 | 784 | 785 | 786 | 787 | 788 | 789 | 790 | 791 | 792 | 793 | 794 | 795 | 796 | 797 | 798 | 799 | 800 | 801 | 802 | 803 | 804 | 805 | 806 | 807 | 808 | 809 | 810 | 811 | 812 | 813 | 814 | 815 | 816 | 817 | 818 | 819 | 820 | 821 | 822 | 823 | 824 | 825 | 826 | 827 | 828 | 829 | 830 | 831 | 832 | 833 | 834 | 835 | 836 | 837 | 838 | 839 | 840 | 841 | 842 | 843 | 844 | 845 | 846 | 847 | 848 | 849 | 850 | 851 | 852 | 853 | 854 | 855 | 856 | 857 | 858 | 859 | 860 | 861 | 862 | 863 | 864 | 865 | 866 | 867 | 868 | 869 | 870 | 871 | 872 | 873 | 874 | 875 | 876 | 877 | 878 | 879 | 880 | 881 | 882 | 883 | 884 | 885 | 886 | 887 | 888 | 889 | 890 | 891 | 892 | 893 | 894 | 895 | 896 | 897 | 898 | 899 | 900 | 901 | 902 | 903 | 904 | 905 | 906 | 907 | 908 | 909 | 910 | 911 | 912 | 913 | 914 | 915 | 916 | 917 | 918 | 919 | 920 | 921 | 922 | 923 | 924 | 925 | 926 | 927 | 928 | 929 | 930 | 931 | 932 | 933 | 934 | 935 | 936 | 937 | 938 | 939 | 940 | 941 | 942 | 943 | 944 | 945 | 946 | 947 | 948 | 949 | 950 | 951 | 952 | 953 | 954 | 955 | 956 | 957 | 958 | 959 | 960 | 961 | 962 | 963 | 964 | 965 | 966 | 967 | 968 | 969 | 970 | 971 | 972 | 973 | 974 | 975 | 976 | 977 | 978 | 979 | 980 | 981 | 982 | 983 | 984 | 985 | 986 | 987 | 988 | 989 | 990 | 991 | 992 | 993 | 994 | 995 | 996 | 997 | 998 | 999 | 1000 | 1001 | 1002 | 1003 | 1004 | 1005 | 1006 | 1007 | 1008 | 1009 | 1010 | 1011 | 1012 | 1013 | 1014 | 1015 | 1016 | 1017 | 1018 | 1019 | 1020 | 1021 | 1022 | 1023 | 1024 | 1025 | 1026 | 1027 | 1028 | 1029 | 1030 | 1031 | 1032 | 1033 | 1034 | 1035 | 1036 | 1037 | 1038 | 1039 | 1040 | 1041 | 1042 | 1043 | 1044 | 1045 | 1046 | 1047 | 1048 | 1049 | 1050 | 1051 | 1052 | 1053 | 1054 | 1055 | 1056 | 1057 | 1058 | 1059 | 1060 | 1061 | 1062 | 1063 | 1064 | 1065 | 1066 | 1067 | 1068 | 1069 | 1070 | 1071 | 1072 | 1073 | 1074 | 1075 | 1076 | 1077 | 1078 | 1079 | 1080 | 1081 | 1082 | 1083 | 1084 | 1085 | 1086 | 1087 | 1088 | 1089 | 1090 | 1091 | 1092 | 1093 | 1094 | 1095 | 1096 | 1097 | 1098 | 1099 | 1100 | 1101 | 1102 | 1103 | 1104 | 1105 | 1106 | 1107 | 1108 | 1109 | 1110 | 1111 | 1112 | 1113 | 1114 | 1115 | 1116 | 1117 | 1118 | 1119 | 1120 | 1121 | 1122 | 1123 | 1124 | 1125 | 1126 | 1127 | 1128 | 1129 | 1130 | 1131 | 1132 | 1133 | 1134 | 1135 | 1136 | 1137 | 1138 | 1139 | 1140 | 1141 | 1142 | 1143 | 1144 | 1145 | 1146 | 1147 | 1148 | 1149 | 1150 | 1151 | 1152 | 1153 | 1154 | 1155 | 1156 | 1157 | 1158 | 1159 | 1160 | 1161 | 1162 | 1163 | 1164 | 1165 | 1166 | 1167 | 1168 | 1169 | 1170 | 1171 | 1172 | 1173 | 1174 | 1175 | 1176 | 1177 | 1178 | 1179 | 1180 | 1181 | 1182 | 1183 | 1184 | 1185 | 1186 | 1187 | 1188 | 1189 | 1190 | 1191 | 1192 | 1193 | 1194 | 1195 | 1196 | 1197 | 1198 | 1199 | 1200 | 1201 | 1202 | 1203 | 1204 | 1205 | 1206 | 1207 | 1208 | 1209 | 1210 | 1211 | 1212 | 1213 | 1214 | 1215 | 1216 | 1217 | 1218 | 1219 | 1220 | 1221 | 1222 | 1223 | 1224 | 1225 | 1226 | 1227 | 1228 | 1229 | 1230 | 1231 | 1232 | 1233 | 1234 | 1235 | 1236 | 1237 | 1238 | 1239 | 1240 | 1241 | 1242 | 1243 | 1244 | 1245 | 1246 | 1247 | 1248 | 1249 | 1250 | 1251 | 1252 | 1253 | 1254 | 1255 | 1256 | 1257 | 1258 | 1259 | 1260 | 1261 | 1262 | 1263 | 1264 | 1265 | 1266 | 1267 | 1268 | 1269 | 1270 | 1271 | 1272 | 1273 | 1274 | 1275 | 1276 | 1277 | 1278 | 1279 | 1280 | 1281 | 1282 | 1283 | 1284 | 1285 | 1286 | 1287 | 1288 | 1289 | 1290 | 1291 | 1292 | 1293 | 1294 | 1295 | 1296 | 1297 | 1298 | 1299 | 1300 | 1301 | 1302 | 1303 | 1304 | 1305 | 1306 | 1307 | 1308 | 1309 | 1310 | 1311 | 1312 | 1313 | 1314 | 1315 | 1316 | 1317 | 1318 | 1319 | 1320 | 1321 | 1322 | 1323 | 1324 | 1325 | 1326 | 1327 | 1328 | 1329 | 1330 | 1331 | 1332 | 1333 | 1334 | 1335 | 1336 | 1337 | 1338 | 1339 | 1340 | 1341 | 1342 | 1343 | 1344 | 1345 | 1346 | 1347 | 1348 | 1349 | 1350 | 1351 | 1352 | 1353 | 1354 | 1355 | 1356 | 1357 | 1358 | 1359 | 1360 | 1361 | 1362 | 1363 | 1364 | 1365 | 1366 | 1367 | 1368 | 1369 | 1370 | 1371 | 1372 | 1373 | 1374 | 1375 | 1376 | 1377 | 1378 | 1379 | 1380 | 1381 | 1382 | 1383 | 1384 | 1385 | 1386 | 1387 | 1388 | 1389 | 1390 | 1391 | 1392 | 1393 | 1394 | 1395 | 1396 | 1397 | 1398 | 1399 | 1400 | 1401 | 1402 | 1403 | 1404 | 1405 | 1406 | 1407 | 1408 | 1409 | 1410 | 1411 | 1412 | 1413 | 1414 | 1415 | 1416 | 1417 | 1418 | 1419 | 1420 | 1421 | 1422 | 1423 | 1424 | 1425 | 1426 | 1427 | 1428 | 1429 | 1430 | 1431 | 1432 | 1433 | 1434 | 1435 | 1436 | 1437 | 1438 | 1439 | 1440 | 1441 | 1442 | 1443 | 1444 | 1445 | 1446 | 1447 | 1448 | 1449 | 1450 | 1451 | 1452 | 1453 | 1454 | 1455 | 1456 | 1457 | 1458 | 1459 | 1460 | 1461 | 1462 | 1463 | 1464 | 1465 | 1466 | 1467 | 1468 | 1469 | 1470 | 1471 | 1472 | 1473 | 1474 | 1475 | 1476 | 1477 | 1478 | 1479 | 1480 | 1481 | 1482 | 1483 | 1484 | 1485 | 1486 | 1487 | 1488 | 1489 | 1490 | 1491 | 1492 | 1493 | 1494 | 1495 | 1496 | 1497 | 1498 | 1499 | 1500 | 1501 | 1502 | 1503 | 1504 | 1505 | 1506 | 1507 | 1508 | 1509 | 1510 | 1511 | 1512 | 1513 | 1514 | 1515 | 1516 | 1517 | 1518 | 1519 | 1520 | 1521 | 1522 | 1523 | 1524 | 1525 | 1526 | 1527 | 1528 | 1529 | 1530 | 1531 | 1532 | 1533 | 1534 | 1535 | 1536 | 1537 | 1538 | 1539 | 1540 | 1541 | 1542 | 1543 | 1544 | 1545 | 1546 | 1547 | 1548 | 1549 | 1550 | 1551 | 1552 | 1553 | 1554 | 1555 | 1556 | 1557 | 1558 | 1559 | 1560 | 1561 | 1562 | 1563 | 1564 | 1565 | 1566 | 1567 | 1568 | 1569 | 1570 | 1571 | 1572 | 1573 | 1574 | 1575 | 1576 | 1577 | 1578 | 1579 | 1580 | 1581 | 1582 | 1583 | 1584 | 1585 | 1586 | 1587 | 1588 | 1589 | 1590 | 1591 | 1592 | 1593 | 1594 | 1595 | 1596 | 1597 | 1598 | 1599 | 1600 | 1601 | 1602 | 1603 | 1604 | 1605 | 1606 | 1607 | 1608 | 1609 | 1610 | 1611 | 1612 | 1613 | 1614 | 1615 | 1616 | 1617 | 1618 | 1619 | 1620 | 1621 | 1622 | 1623 | 1624 | 1625 | 1626 | 1627 | 1628 | 1629 | 1630 | 1631 | 1632 | 1633 | 1634 | 1635 | 1636 | 1637 | 1638 | 1639 | 1640 | 1641 | 1642 | 1643 | 1644 | 1645 | 1646 | 1647 | 1648 | 1649 | 1650 | 1651 | 1652 | 1653 | 1654 | 1655 | 1656 | 1657 | 1658 | 1659 | 1660 | 1661 | 1662 | 1663 | 1664 | 1665 | 1666 | 1667 | 1668 | 1669 | 1670 | 1671 | 1672 | 1673 | 1674 | 1675 | 1676 | 1677 | 1678 | 1679 | 1680 | 1681 | 1682 | 1683 | 1684 | 1685 | 1686 | 1687 | 1688 | 1689 | 1690 | 1691 | 1692 | 1693 | 1694 | 1695 | 1696 | 1697 | 1698 | 1699 | 1700 | 1701 | 1702 | 1703 | 1704 | 1705 | 1706 | 1707 | 1708 | 1709 | 1710 | 1711 | 1712 | 1713 | 1714 | 1715 | 1716 | 1717 | 1718 | 1719 | 1720 | 1721 | 1722 | 1723 | 1724 | 1725 | 1726 | 1727 | 1728 | 1729 | 1730 | 1731 | 1732 | 1733 | 1734 | 1735 | 1736 | 1737 | 1738 | 1739 | 1740 | 1741 | 1742 | 1743 | 1744 | 1745 | 1746 | 1747 | 1748 | 1749 | 1750 | 1751 | 1752 | 1753 | 1754 | 1755 | 1756 | 1757 | 1758 | 1759 | 1760 | 1761 | 1762 | 1763 | 1764 | 1765 | 1766 | 1767 | 1768 | 1769 | 1770 | 1771 | 1772 | 1773 | 1774 | 1775 | 1776 | 1777 | 1778 | 1779 | 1780 | 1781 | 1782 | 1783 | 1784 | 1785 | 1786 | 1787 | 1788 | 1789 | 1790 | 1791 | 1792 | 1793 | 1794 | 1795 | 1796 | 1797 | 1798 | 1799 | 1800 | 1801 | 1802 | 1803 | 1804 | 1805 | 1806 | 1807 | 1808 | 1809 | 1810 | 1811 | 1812 | 1813 | 1814 | 1815 | 1816 | 1817 | 1818 | 1819 | 1820 | 1821 | 1822 | 1823 | 1824 | 1825 | 1826 | 1827 | 1828 | 1829 | 1830 | 1831 | 1832 | 1833 | 1834 | 1835 | 1836 | 1837 | 1838 | 1839 | 1840 | 1841 | 1842 | 1843 | 1844 | 1845 | 1846 | 1847 | 1848 | 1849 | 1850 | 1851 | 1852 | 1853 | 1854 | 1855 | 1856 | 1857 | 1858 | 1859 | 1860 | 1861 | 1862 | 1863 | 1864 | 1865 | 1866 | 1867 | 1868 | 1869 | 1870 | 1871 | 1872 | 1873 | 1874 | 1875 | 1876 | 1877 | 1878 | 1879 | 1880 | 1881 | 1882 | 1883 | 1884 | 1885 | 1886 | 1887 | 1888 | 1889 | 1890 | 1891 | 1892 | 1893 | 1894 | 1895 | 1896 | 1897 | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 | 1903 | 1904 | 1905 | 1906 | 1907 | 1908 | 1909 | 1910 | 1911 | 1912 | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 | 1918 | 1919 | 1920 | 1921 | 1922 | 1923 | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 | 1930 | 1931 | 1932 | 1933 | 1934 | 1935 | 1936 | 1937 | 1938 | 1939 | 1940 | 1941 | 1942 | 1943 | 1944 | 1945 | 1946 | 1947 | 1948 | 1949 | 1950 | 1951 | 1952 | 1953 | 1954 | 1955 | 1956 | 1957 | 1958 | 1959 | 1960 | 1961 | 1962 | 1963 | 1964 | 1965 | 1966 | 1967 | 1968 | 1969 | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 | 2072 | 2073 | 2074 | 2075 | 2076 | 2077 | 2078 | 2079 | 2080 | 2081 | 2082 | 2083 | 2084 | 2085 | 2086 | 2087 | 2088 | 2089 | 2090 | 2091 | 2092 | 2093 | 2094 | 2095 | 2096 | 2097 | 2098 | 2099 | 2100 | 2101 | 2102 | 2103 | 2104 | 2105 | 2106 | 2107 | 2108 | 2109 | 2110 | 2111 | 2112 | 2113 | 2114 | 2115 | 2116 | 2117 | 2118 | 2119 | 2120 | 2121 | 2122 | 2123 | 2124 | 2125 | 2126 | 2127 | 2128 | 2129 | 2130 | 2131 | 2132 | 2133 | 2134 | 2135 | 2136 | 2137 | 2138 | 2139 | 2140 | 2141 | 2142 | 2143 | 2144 | 2145 | 2146 | 2147 | 2148 | 2149 | 2150 | 2151 | 2152 | 2153 | 2154 | 2155 | 2156 | 2157 | 2158 | 2159 | 2160 | 2161 | 2162 | 2163 | 2164 | 2165 | 2166 | 2167 | 2168 | 2169 | 2170 | 2171 | 2172 | 2173 | 2174 | 2175 | 2

**Объект аналог №2**

[illegible][illegible]

**Объект аналог №3**





Source: *Proceedings of the 1996 Annual Meeting of the American Psychological Association*, 1996, 121, pp. 121-122.

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

† The authors will accept no responsibility for any errors or omissions.

■ **Journal of Management Education** 34(10):1039-1042, 2010. © 2010 Sage Publications

[illegible]

[illegible][illegible]

100


 Republika Srbija  
 Ministarstvo obrazovanja i nauke  
 Republički zavod za statistiku  
 Beograd, 2014.







[illegible]

Source: *Proceedings of the 1996 Annual Meeting of the American Psychological Association*, 1996, 121, pp. 11-12.

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at 10:06 11 November 2014

† The authors will accept no responsibility for any use or misuse of the information contained in this article.

■ **Journal of Management Education** 34(10):1039-1050, 2010. © 2010 Sage Publications. 10.1177/0022032110382511

Form 1041		Page 1 of 1	
Form 1041 (2019)			
Part I		Part II	
1. Name of the trust		2. EIN of the trust	
3. State of the trust		4. Date of the trust	
5. Trust agreement		6. Trust agreement	
7. Trust agreement		8. Trust agreement	
9. Trust agreement		10. Trust agreement	
11. Trust agreement		12. Trust agreement	
13. Trust agreement		14. Trust agreement	
15. Trust agreement		16. Trust agreement	
17. Trust agreement		18. Trust agreement	
19. Trust agreement		20. Trust agreement	
21. Trust agreement		22. Trust agreement	
23. Trust agreement		24. Trust agreement	
25. Trust agreement		26. Trust agreement	
27. Trust agreement		28. Trust agreement	
29. Trust agreement		30. Trust agreement	
31. Trust agreement		32. Trust agreement	
33. Trust agreement		34. Trust agreement	
35. Trust agreement		36. Trust agreement	
37. Trust agreement		38. Trust agreement	
39. Trust agreement		40. Trust agreement	
41. Trust agreement		42. Trust agreement	
43. Trust agreement		44. Trust agreement	
45. Trust agreement		46. Trust agreement	
47. Trust agreement		48. Trust agreement	
49. Trust agreement		50. Trust agreement	
51. Trust agreement		52. Trust agreement	
53. Trust agreement		54. Trust agreement	
55. Trust agreement		56. Trust agreement	
57. Trust agreement		58. Trust agreement	
59. Trust agreement		60. Trust agreement	
61. Trust agreement		62. Trust agreement	
63. Trust agreement		64. Trust agreement	
65. Trust agreement		66. Trust agreement	
67. Trust agreement		68. Trust agreement	
69. Trust agreement		70. Trust agreement	
71. Trust agreement		72. Trust agreement	
73. Trust agreement		74. Trust agreement	
75. Trust agreement		76. Trust agreement	
77. Trust agreement		78. Trust agreement	
79. Trust agreement		80. Trust agreement	
81. Trust agreement		82. Trust agreement	
83. Trust agreement		84. Trust agreement	
85. Trust agreement		86. Trust agreement	
87. Trust agreement		88. Trust agreement	
89. Trust agreement		90. Trust agreement	
91. Trust agreement		92. Trust agreement	
93. Trust agreement		94. Trust agreement	
95. Trust agreement		96. Trust agreement	
97. Trust agreement		98. Trust agreement	
99. Trust agreement		100. Trust agreement	

**Abstract**

[illegible]







Revised 10/1/2010. This document is provided for informational purposes only. It is not intended to be used as a legal document. The user assumes all liability for any use of this document.

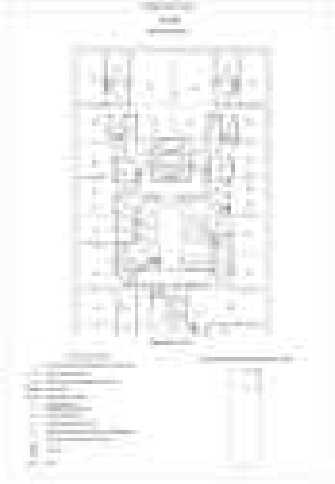

10. **RESEARCH DESIGN**

[illegible][illegible]

[illegible]

Лист 2 из 2

Внесены в Единый государственного реестра недвижимости объекты недвижимости с кадастровым номером и кадастровой стоимостью, указанные в листе 1 настоящего отчета

Итого:			
по кадастровому номеру			
Лист №1, пункт 1	Лист №1, пункт 1.1	Лист №1, пункт 1.2	Лист №1, пункт 1.3
07/01/2018			
Кадастровый номер: 77/05/00800/004			
Лист №1, пункт 1.1			
			
Лист №1, пункт 1.2			
			

Внесены в Единый государственного реестра недвижимости объекты недвижимости с кадастровым номером и кадастровой стоимостью, указанные в листе 1 настоящего отчета

Внесены в Единый государственного реестра недвижимости объекты недвижимости с кадастровым номером и кадастровой стоимостью, указанные в листе 1 настоящего отчета

Итого:			
по кадастровому номеру			
Лист №1, пункт 1	Лист №1, пункт 1.1	Лист №1, пункт 1.2	Лист №1, пункт 1.3
07/01/2018			
Кадастровый номер: 77/05/00800/004			
Лист №1, пункт 1.1			
Лист №1, пункт 1.2			
Лист №1, пункт 1.3			
Лист №1, пункт 1.4			
Лист №1, пункт 1.5			
Лист №1, пункт 1.6			
Лист №1, пункт 1.7			
Лист №1, пункт 1.8			
Лист №1, пункт 1.9			
Лист №1, пункт 1.10			
Лист №1, пункт 1.11			
Лист №1, пункт 1.12			
Лист №1, пункт 1.13			
Лист №1, пункт 1.14			
Лист №1, пункт 1.15			
Лист №1, пункт 1.16			
Лист №1, пункт 1.17			
Лист №1, пункт 1.18			
Лист №1, пункт 1.19			
Лист №1, пункт 1.20			
Лист №1, пункт 1.21			
Лист №1, пункт 1.22			
Лист №1, пункт 1.23			
Лист №1, пункт 1.24			
Лист №1, пункт 1.25			
Лист №1, пункт 1.26			
Лист №1, пункт 1.27			
Лист №1, пункт 1.28			
Лист №1, пункт 1.29			
Лист №1, пункт 1.30			
Лист №1, пункт 1.31			
Лист №1, пункт 1.32			
Лист №1, пункт 1.33			
Лист №1, пункт 1.34			
Лист №1, пункт 1.35			
Лист №1, пункт 1.36			
Лист №1, пункт 1.37			
Лист №1, пункт 1.38			
Лист №1, пункт 1.39			
Лист №1, пункт 1.40			
Лист №1, пункт 1.41			
Лист №1, пункт 1.42			
Лист №1, пункт 1.43			
Лист №1, пункт 1.44			
Лист №1, пункт 1.45			
Лист №1, пункт 1.46			
Лист №1, пункт 1.47			
Лист №1, пункт 1.48			
Лист №1, пункт 1.49			
Лист №1, пункт 1.50			
Лист №1, пункт 1.51			
Лист №1, пункт 1.52			
Лист №1, пункт 1.53			
Лист №1, пункт 1.54			
Лист №1, пункт 1.55			
Лист №1, пункт 1.56			
Лист №1, пункт 1.57			
Лист №1, пункт 1.58			
Лист №1, пункт 1.59			
Лист №1, пункт 1.60			
Лист №1, пункт 1.61			
Лист №1, пункт 1.62			
Лист №1, пункт 1.63			
Лист №1, пункт 1.64			
Лист №1, пункт 1.65			
Лист №1, пункт 1.66			
Лист №1, пункт 1.67			
Лист №1, пункт 1.68			
Лист №1, пункт 1.69			
Лист №1, пункт 1.70			
Лист №1, пункт 1.71			
Лист №1, пункт 1.72			
Лист №1, пункт 1.73			
Лист №1, пункт 1.74			
Лист №1, пункт 1.75			
Лист №1, пункт 1.76			
Лист №1, пункт 1.77			
Лист №1, пункт 1.78			
Лист №1, пункт 1.79			
Лист №1, пункт 1.80			
Лист №1, пункт 1.81			
Лист №1, пункт 1.82			
Лист №1, пункт 1.83			
Лист №1, пункт 1.84			
Лист №1, пункт 1.85			
Лист №1, пункт 1.86			
Лист №1, пункт 1.87			
Лист №1, пункт 1.88			
Лист №1, пункт 1.89			
Лист №1, пункт 1.90			
Лист №1, пункт 1.91			
Лист №1, пункт 1.92			
Лист №1, пункт 1.93			
Лист №1, пункт 1.94			
Лист №1, пункт 1.95			
Лист №1, пункт 1.96			
Лист №1, пункт 1.97			
Лист №1, пункт 1.98			
Лист №1, пункт 1.99			
Лист №1, пункт 1.100			

Homework			
Date of last submission			
Item #1 (points)	Item #2 (points)	Item #3 (points)	Item #4 (points)
10/10	10/10	10/10	10/10
Total score: 40/40			

[illegible]


 Министерство образования и науки Республики Казахстан  
 Қазаншағын білім және ғылым министрлігі  
 ҚР Білім және ғылым министрінің 2019 жылғы 27.12.2019 ж. № 1019 бұйрығымен  
 бекітілген тізім  
 Мамандық бойынша білім беру бағдарламаларының тізімі

100

Dokumentation			
Anzahl der Teilnehmer			
Gruppe	Anzahl der Teilnehmer	Anzahl der Teilnehmer	Anzahl der Teilnehmer
Gruppe 1	10	10	10
Gruppe 2	10	10	10
Gruppe 3	10	10	10
Gruppe 4	10	10	10
Gruppe 5	10	10	10
Gruppe 6	10	10	10
Gruppe 7	10	10	10
Gruppe 8	10	10	10
Gruppe 9	10	10	10
Gruppe 10	10	10	10
Gruppe 11	10	10	10
Gruppe 12	10	10	10
Gruppe 13	10	10	10
Gruppe 14	10	10	10
Gruppe 15	10	10	10
Gruppe 16	10	10	10
Gruppe 17	10	10	10
Gruppe 18	10	10	10
Gruppe 19	10	10	10
Gruppe 20	10	10	10
Gruppe 21	10	10	10
Gruppe 22	10	10	10
Gruppe 23	10	10	10
Gruppe 24	10	10	10
Gruppe 25	10	10	10
Gruppe 26	10	10	10
Gruppe 27	10	10	10
Gruppe 28	10	10	10
Gruppe 29	10	10	10
Gruppe 30	10	10	10
Gruppe 31	10	10	10
Gruppe 32	10	10	10
Gruppe 33	10	10	10
Gruppe 34	10	10	10
Gruppe 35	10	10	10
Gruppe 36	10	10	10
Gruppe 37	10	10	10
Gruppe 38	10	10	10
Gruppe 39	10	10	10
Gruppe 40	10	10	10
Gruppe 41	10	10	10
Gruppe 42	10	10	10
Gruppe 43	10	10	10
Gruppe 44	10	10	10
Gruppe 45	10	10	10
Gruppe 46	10	10	10
Gruppe 47	10	10	10
Gruppe 48	10	10	10
Gruppe 49	10	10	10
Gruppe 50	10	10	10
Gruppe 51	10	10	10
Gruppe 52	10	10	10
Gruppe 53	10	10	10
Gruppe 54	10	10	10
Gruppe 55	10	10	10
Gruppe 56	10	10	10
Gruppe 57	10	10	10
Gruppe 58	10	10	10
Gruppe 59	10	10	10
Gruppe 60	10	10	10
Gruppe 61	10	10	10
Gruppe 62	10	10	10
Gruppe 63	10	10	10
Gruppe 64	10	10	10
Gruppe 65	10	10	10
Gruppe 66	10	10	10
Gruppe 67	10	10	10
Gruppe 68	10	10	10
Gruppe 69	10	10	10
Gruppe 70	10	10	10
Gruppe 71	10	10	10
Gruppe 72	10	10	10
Gruppe 73	10	10	10
Gruppe 74	10	10	10
Gruppe 75	10	10	10
Gruppe 76	10	10	10
Gruppe 77	10	10	10
Gruppe 78	10	10	10
Gruppe 79	10	10	10
Gruppe 80	10	10	10
Gruppe 81	10	10	10
Gruppe 82	10	10	10
Gruppe 83	10	10	10
Gruppe 84	10	10	10
Gruppe 85	10	10	10
Gruppe 86	10	10	10
Gruppe 87	10	10	10
Gruppe 88	10	10	10
Gruppe 89	10	10	10
Gruppe 90	10	10	10
Gruppe 91	10	10	10
Gruppe 92	10	10	10
Gruppe 93	10	10	10
Gruppe 94	10	10	10
Gruppe 95	10	10	10
Gruppe 96	10	10	10
Gruppe 97	10	10	10
Gruppe 98	10	10	1

		<p>Удостоверен в достоверности № 1 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-10, датой 08.06.2022</p> <p>Удостоверен в достоверности № 1 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-10, датой 17.06.2022</p> <p>Удостоверен в достоверности № 22 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-22, датой 07.11.2024</p> <p>Удостоверен в достоверности № 1 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2020-2, датой 14.02.2020</p> <p>Удостоверен в достоверности № 4 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-4, датой 17.10.2017</p> <p>Удостоверен в достоверности № 12 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-12, датой 15.06.2019</p> <p>Удостоверен в достоверности № 26 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-26, датой 14.11.2022</p> <p>Удостоверен в достоверности № 4 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-4, датой 02.10.2019</p> <p>Удостоверен в достоверности № 1 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-1, датой 10.11.2017</p> <p>Удостоверен в достоверности № 4 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-4, датой 01.06.2019</p> <p>Удостоверен в достоверности № 12 в Едином государственном информационном ресурсе «Сведения об образовательной организации» (далее – «ЕГР») № 2019-12, датой 22.11.2021</p>
--	--	---

<p>  </p>	<p>             ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ              ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ              ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ         </p>	<p>             ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ              ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ              ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ              БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ         </p>
--	--	--

[illegible]











10. **RESEARCH DESIGN** The study was a descriptive, cross-sectional survey. The study was conducted in the form of a questionnaire. The questionnaire was distributed to the participants and they were asked to fill it out. The questionnaire was distributed to the participants and they were asked to fill it out. The questionnaire was distributed to the participants and they were asked to fill it out.

Financial Statement			
Statement of Financial Position			
Item No.	Item Description	Item Amount	Item Unit
1	Assets		
2	Current Assets		
3	Cash		
4	Accounts Receivable		
5	Inventory		
6	Prepaid Expenses		
7	Other Current Assets		
8	Non-Current Assets		
9	Property, Plant, and Equipment		
10	Intangible Assets		
11	Other Non-Current Assets		
12	Liabilities		
13	Current Liabilities		
14	Accounts Payable		
15	Short-Term Debt		
16	Other Current Liabilities		
17	Non-Current Liabilities		
18	Long-Term Debt		
19	Other Non-Current Liabilities		
20	Equity		
21	Common Stock		
22	Retained Earnings		
23	Other Equity		

[illegible]

	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ ҒАЖАТ АҚАЕВ АТЫНДАҒЫ АЛМАТЫ АҚПАРАТТЫҚ ТЕХНОЛОГИЯЛАР УНИВЕРСИТЕТІ Алматы қаласы, Ғажаз Ақиев атындағы ақпараттық технологиялар университеті Алматы қаласы, Ғажаз Ақиев атындағы ақпараттық технологиялар университеті Алматы қаласы, Ғажаз Ақиев атындағы ақпараттық технологиялар университеті	Алматы қаласы, Ғажаз Ақиев атындағы ақпараттық технологиялар университеті
---	--	---

100

Information			
Name of the respondent			
Name of the respondent	Address of the respondent	Phone number	E-mail address
Name of the respondent			
Address of the respondent			
Phone number			
E-mail address			

[illegible][illegible]

[illegible]



**Abstract**

[illegible]

<p>1. <b>Identificación del Proyecto:</b></p>	<p><b>Nombre del Proyecto:</b> [Nombre del Proyecto]</p>	<p><b>Fecha de Inicio:</b> [Fecha]</p>
<p>2. <b>Objetivos del Proyecto:</b></p>	<p><b>Objetivo General:</b> [Objetivo General]</p>	<p><b>Objetivos Específicos:</b> [Objetivos Específicos]</p>
<p>3. <b>Alcance del Proyecto:</b></p>	<p><b>Alcance:</b> [Alcance]</p>	<p><b>Exclusiones:</b> [Exclusiones]</p>
<p>4. <b>Recursos del Proyecto:</b></p>	<p><b>Recursos Humanos:</b> [Recursos Humanos]</p>	<p><b>Recursos Materiales:</b> [Recursos Materiales]</p>
<p>5. <b>Riesgos del Proyecto:</b></p>	<p><b>Riesgos:</b> [Riesgos]</p>	<p><b>Impacto:</b> [Impacto]</p>
<p>6. <b>Conclusiones del Proyecto:</b></p>	<p><b>Conclusiones:</b> [Conclusiones]</p>	<p><b>Recomendaciones:</b> [Recomendaciones]</p>

10

[illegible][illegible]

	 <p>Ministarstvo obrazovanja i nauke Republike Srbije</p>	
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		






Лист 2 из 2


Наименование объекта недвижимости, подлежащего оценке: **квартиры (9 ед.) расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А**

Цель оценки: **определение рыночной стоимости**

Итого:			
Итого: 9 ед.			
Акт № 1, пункт 1	Акт № 2, пункт 1.1	Акт № 3, пункт 1	Акт № 4, пункт 1.1
Акт № 1, пункт 1.1		Акт № 2, пункт 1.1	
Акт № 1, пункт 1.1.1		Акт № 2, пункт 1.1.1	



Масштаб: 1:100



Федеральное бюро технической регламентации  
Министерства строительства Российской Федерации  
125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26  
Тел: (495) 770-00-00, факс: (495) 770-00-01  
E-mail: fbn@minstroy.ru