ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Получено 17.03.2025 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 433/24

жилых помещений (11 ед.) расположенных по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

| | |
|---|---|
| Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): | 02.12.2024 г. |
| Дата составления отчета: | 02.12.2024 г. |
| Заказчики: | ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры» |
| Исполнитель: | ООО «ФандОценка» |

Москва – 2024

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

**Генеральному директору**
**ООО «Т-Капитал»**
**Д.У. ЗПИФ недвижимости**
**«Т-Капитал Квадратные метры»**
**Р.З. Мучипов**

**Уважаемый Руслан Закариянович!**

На основании Задания на оценку № 13/24 от 29.12.2024 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: Жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар».

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 02 декабря 2024 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 –

***865 834 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, не облагается НДС.***

В том числе:

| № Помещения | Кадастровый номер | Назначение | Площадь объекта, кв.м. | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | Квартира | 51,3 | 38 094 000 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | Квартира | 112,4 | 79 832 000 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | Квартира | 50,5 | 38 308 000 |
| **Итого** | | | | **865 834 000** |

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

С уважением,
генеральный директор Н.П. Ивашкова

# СОДЕРЖАНИЕ

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ..... 4**
**2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..... 7**
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки ..... 7
2.2. Международные стандарты ..... 7
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ ..... 7
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки ..... 7
2.5. Используемая терминология ..... 8
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки ..... 11
**3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ..... 14**
3.1. Допущения, в том числе специальные ..... 14
3.2. Ограничительные условия ..... 14
3.3. Заявление о соответствии ..... 15
**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 16**
4.1. Сведения о Заказчиках ..... 16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора ..... 16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ..... 17
**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 18**
**6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 19**
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ..... 19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки ..... 19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ..... 19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..... 19
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки ..... 20
**7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 21**
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком ..... 21
7.2. Идентификация Объекта оценки ..... 21
7.3. Описание местоположения объекта оценки ..... 26
**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... 29**
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ..... 29
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..... 40
8.3. Рынок жилой недвижимости ..... 41
8.4. Анализ наиболее эффективного использования ..... 47
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ..... 48
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... 52
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ..... 55
**9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ..... 57**
9.1. Последовательность определения стоимости ..... 57
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода ..... 58
**10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..... 70**
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов ..... 70
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ..... 70
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки ..... 71
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 74**
1. Правовая информация ..... 74
2. Методическая информация ..... 74
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ..... 75**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ ..... 79**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ ..... 92**

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

| | |
|---|---|
| **Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)** | Жилые помещения (11 ед.) расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А.<br>Состав объектов оценки подробно представлен в Приложении 1 к Заданию на оценку |
| **Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку** | По состоянию на дату оценки жилой комплекс сдан в эксплуатацию, объектам присвоены кадастровые номера. Документы на объекты находятся на стадии оформления. |
| **Существующие имущественные права на объект оценки** | Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве<br>Субъект права –<br>Помещения № 1 – 11: принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры». |
| **Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав** | Имущественные права в отношении объектов долевого строительства правами третьих лиц не обременены.<br>В соответствии с ч.1. ст. 4. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. |
| **Цель оценки** *(необходимость проведения оценки[1])*, **которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)** | Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br>Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. |
| **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)** | Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России |
| **Соблюдение требований законодательства России** | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| **Вид стоимости** | Рыночная (справедливая) стоимость.<br>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, |

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

| | |
|---|---|
| | когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:<br>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;<br>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;<br>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;<br>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;<br>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.<br>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).<br>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».<br>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).<br>Стоимость определяется без учета налогов. |
| **Предпосылки стоимости** | 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;<br>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;<br>3) Дата оценки 02.12.2024 г.<br>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование<br>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.<br>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»). |
| **Дата оценки** | 02.12.2024 |
| **Период (срок) проведения работ по оценке** | 29.11.2024 – 02.12.2024 |
| **Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки** *(копии документов представлены в Приложении к Отчету)* | Договоры долевого участия |
| **Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации** | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки |
| **Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов** | Не привлекаются. |
| **Форма составления отчета об оценке** | Отчет об оценке составляется в совмещенной форме |

| | |
|---|---|
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке** | Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;<br>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;<br>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.<br>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют. |
| **Форма представления итоговой стоимости** | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. |
| **Иные специфические требования к отчету об оценке** | Отсутствуют |
| **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин** | Не требуется. |
| **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку** | Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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 Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

## 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 18.07.2012 № 106н.

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 № 13/24 от 29.11.2024 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: (a) 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 (b) 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 позволяют 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 выполненные 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 неправомочных 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*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. 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<br>Тел.: +7 (499) 550-1509<br>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.<br>Ассоциация «Русское общество оценщиков»<br>107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.<br>Контактный телефон. (495) 657-8637<br>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.<br>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 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |
| **Стаж работы в оценочной деятельности, лет** | 13 |
| **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** | a) сбор информации об объекте оценки;<br>b) анализ рынка объекта оценки;<br>c) расчет стоимости объекта оценки;<br>d) 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.<br>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.<br>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.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

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

| | |
|---|---|
| **Организационно-правовая форма** | Общество с ограниченной ответственности |
| **Полное наименование** | Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка» |
| **Место нахождения** | Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А<br>Тел. 8 (499) 550-15-09<br>Эл. адрес: info@fundocenka.com |
| **Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности** | Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| **ОГРН** | 1107746432903 |
| **Дата присвоения ОГРН** | 26.05.2010 г. |
| **Дата регистрации юридического лица** | 26.05.2010 г. |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор** | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>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 № 13/24 от 29.11.2024 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 № 433/24, дата оставления 02.12.2024 года.

## 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

Жлые помещения (11 ед.) расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

| № Помещения п/п | Кадастровый номер | Этаж расположения | Назначение | Площадь объекта кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | 11 | Жилое помещение | 112,6 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | 11 | Жилое помещение | 137 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | 12 | Жилое помещение | 112,6 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | 12 | Жилое помещение | 137 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | 13 | Жилое помещение | 112,6 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | 13 | Жилое помещение | 137 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | 14 | Жилое помещение | 112,6 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | 14 | Жилое помещение | 137 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | 14 | Жилое помещение | 51,3 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | 15 | Жилое помещение | 112,4 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | 5 | Жилое помещение | 50,5 |

## 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 выполненные 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 (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар» | Не применялся, отказ обоснован | 865 834 000 | 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:

***865 834 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, не облагается НДС.***

В том числе:

| № Помещения п/п | Условный номер | Назначение | Площадь объекта | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | Квартира | 51,3 | 38 094 000 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | Квартира | 112,4 | 79 832 000 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | Квартира | 50,5 | 38 308 000 |
| **Итого** | | | | **865 834 000** |

**Оценщик** _____ **А.И. Делов**

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

## 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

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

- Разрешение на строительство № 77-123000-016894-2018 от 25.04.2018 г.

- Дополнительное соглашение № 1 от 15.12.2023 к договору участия в долевом строительстве № Л38-А/11-15-В1.114/ В1.115/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143 от 26.09.2023г.

- Дополнительное соглашение № 1 от 15.12.2023 к договору участия в долевом строительстве №Л38-А/5-А529 от 24.01.2022

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 77-06-012173-2024 от 25.09.2024

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 11 единиц.

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

## 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Жилые помещения (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»

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

**Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта**

| № Помещения п/п | Условный номер | Этаж расположения | Назначение | Проектная площадь помещения, кв.м. | Сдача объекта | Срок сдачи |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | 11 | Жилое помещение | 112,6 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | 11 | Жилое помещение | 137 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | 12 | Жилое помещение | 112,6 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | 12 | Жилое помещение | 137 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | 13 | Жилое помещение | 112,6 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | 13 | Жилое помещение | 137 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | 14 | Жилое помещение | 112,6 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | 14 | Жилое помещение | 137 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | 14 | Жилое помещение | 51,3 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | 15 | Жилое помещение | 112,4 | Предчистовая отделка | Сдан |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | 5 | Жилое помещение | 50,5 | Чистовая отделка | Сдан |

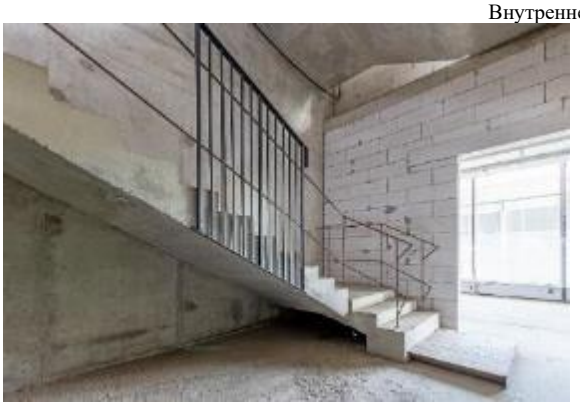
**Субъект права:** ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

## Фотоматериалы жилого комплекса

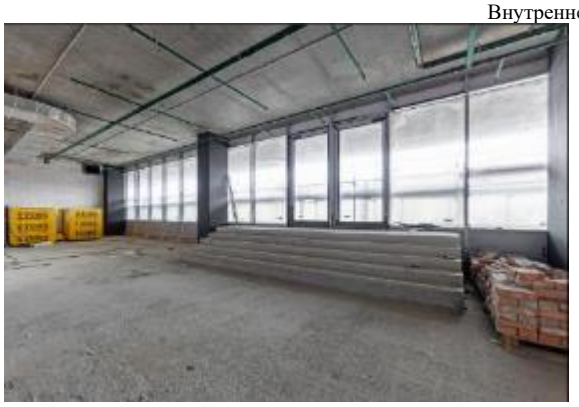
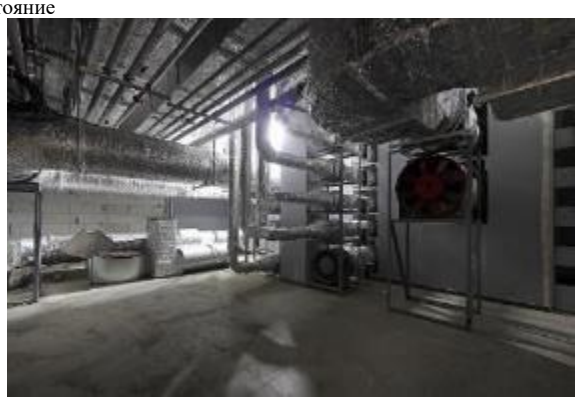
Общий вид

Внутреннее состояние

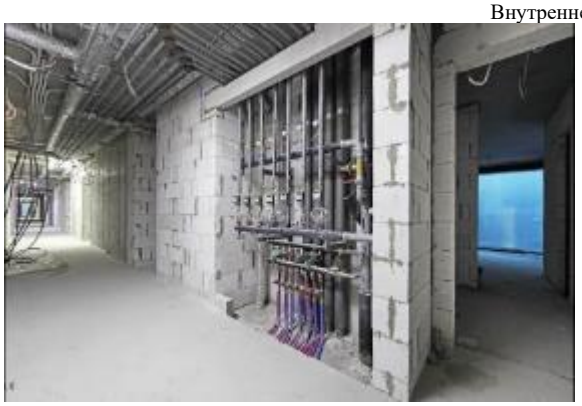
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

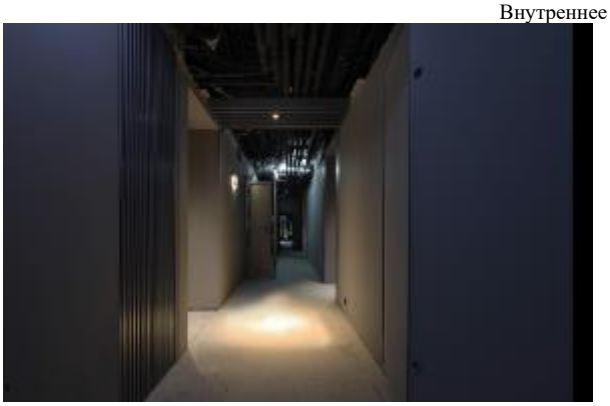
Внутреннее состояние



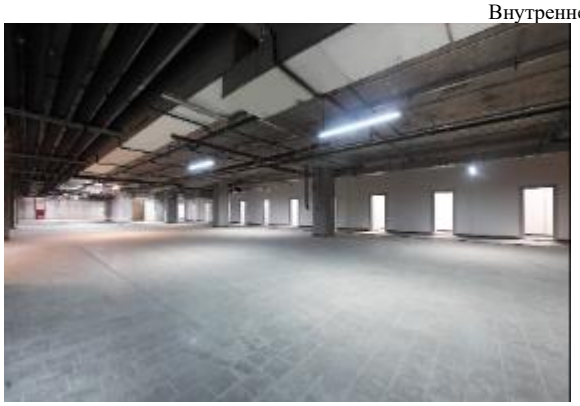
Внутреннее состояние

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.<br>Автобусная остановка «Улица Академика Зелинского» - 150 м.<br>Информации проверялась по данным сервиса «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps) |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Экологическая обстановка | Экологическая обстановка "Приемлемая"[2] |
| Престижность района | Престижный |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Общественно деловая |
| Состояние прилегающей территории | Подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение, шлагбаум |

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

## Описание жилищного комплекса[3]

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

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

Сочетание жилых модулей и бизнес-центра создает благоприятную среду для работы и отдыха в рамках одной локации. Коммерческая и рекреационная инфраструктура в виде двора с детскими площадками, кафе, спортивного комплекса позволяет решать большинство задач с минимумом перемещений по городу.

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

**Расположение**

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

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 B. Там предусмотрены помещения под магазины, супермаркет и другие заведения. Также коммерческие помещения выделены на первых этажах модулей A и C. Территория МФК Lunar спроектирована студией Gillespies. Во дворе оборудованы игровые площадки с природным дизайном от бюро AFA. На кровле второго этажа корпуса A 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 A и C отведены под апартаменты, а в здании B размещается офисно-деловой центр. В корпусе A 17 этажей и 180 апартаментов площадью от 47,8 до 227,6 м² — одно- и двухкомнатных. Номера передаются в отделке white box. В корпусе C 8 этажей и 150 апартаментов площадью от 31,5 до 51,2 м² — студий и однокомнатных. Здесь в номерах выполнена полная отделка по дизайн-проекту бюро ARCH(E)TYPE.

### Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

| Основные характеристики | |
|---|---|
| Класс недвижимости | Элитный |

https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/
3 https://msk.novostroy-gid.ru/novostroyka/MFK_Lunar__Lunar_/

| Основные характеристики | |
|---|---|
| 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 |

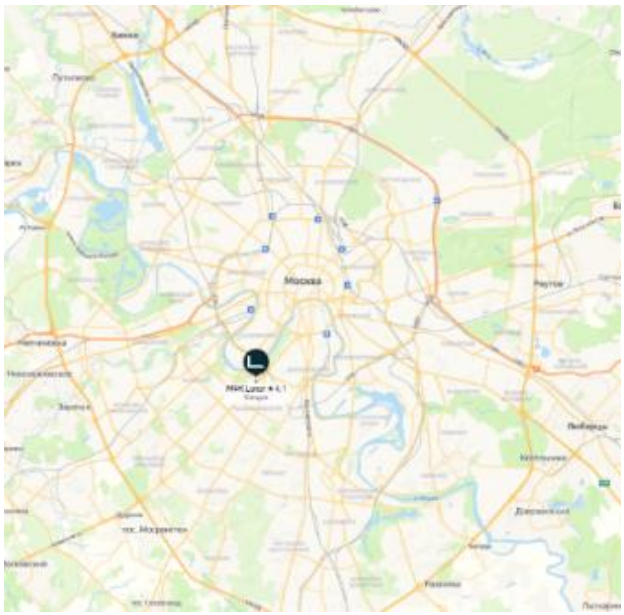
**Источник: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951**

## 7.3. Описание местоположения объекта оценки

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

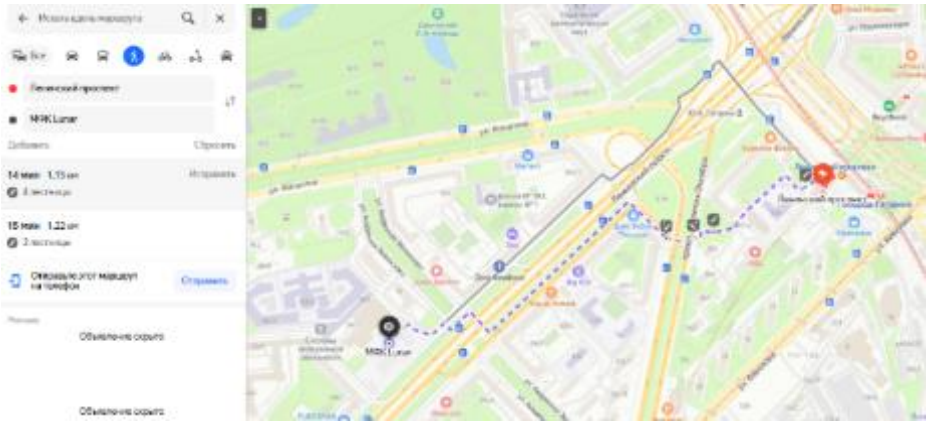
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

**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[4] 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.

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,

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

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

### О текущей ценовой ситуации

Инфляция[5] в России за 2023 год составила **7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году**. Инфляция в России в декабре 2023 года составила 0,73% после 1,11% в ноябре, 0,83% в октябре, 0,87% в сентябре, 0,28% в августе, 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе. Инфляция в декабре 2023 года оказалась немного ниже ожиданий аналитиков – консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 0,8%. Рост цен по итогам 2023 оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равнялся 7,0-7,5%, при этом ЦБ ожидал инфляцию ближе к верхней границе прогноза, прогноз Минэкономразвития - 7,5%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2023 году также равнялся 7,5%.

**О текущей ценовой ситуации[6]**

*За неделю с 12 по 18 ноября 2024 года потребительская инфляция составила 0,37%.*

*В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,73%: на плодоовощную продукцию динамика цен составила 4,09%, на остальные продукты питания цены изменились на 0,42%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,12%:*

[5] https://www.interfax.ru/business/940012, https://www.kommersant.ru/doc/6465432
[6] https://www.economy.gov.ru/material/file/118b06ad4f90f37f098553548438228e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_noyabrya_2024_goda.pdf

*снизились цены на медикаменты и электро- и бытовые приборы. В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,25% при удешевлении услуг гостиниц.*

**Потребительская инфляция с 12 по 18 ноября 2024 года**

1. За неделю с 12 по 18 ноября 2024 года инфляция составила 0,37%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,73%. Цены на плодоовощную продукцию изменились на 4,09% при снижении темпов роста цен на картофель и некоторые овощи борщевого набора. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,42%. Цены на баранину и свинину практически не изменились. Продолжил дешеветь сахар. Динамика цен на молоко и молочную продукцию составила 0,79%, на хлеб и хлебобулочные изделия – 0,34%.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,12%. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,16%), медикаменты (-0,10%), бытовую химию. На строительные материалы цены не изменились (0,00%). Темпы роста цен на бензин составили 0,30%, на дизельное топливо – 0,53%. 4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,25%. Продолжилось удешевление услуг гостиниц (-0,10%), снизились темпы роста цен на услуги санаториев (0,08%). Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,14%. Мировые рынки

5. В период с 12 по 18 ноября на мировых рынках продовольствия цены выросли на 0,9% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 3,9% г/г.

**Мировые рынки**

5. В период с 12 по 18 ноября на мировых рынках продовольствия цены выросли на 0,9% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольственные товары подешевели на 3,9% г/г

После сокращения неделей ранее выросли котировки на пшеницу во Франции (+1,5%), белый сахар (+5,9%), сахар-сырец (+4,0%) и говядину (+2,4%). Продолжила увеличиваться стоимость соевых бобов (+0,6%). Сократились цены на соевые масло (-1,6%) после роста неделей ранее. Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-0,9%) и свинину (-2,8%). Стабилизировались цены на кукурузу и пальмовое масло.

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,9% (-0,7% неделей ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-1,9%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения выросли на 2,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,1% (-2,4% неделей ранее) в связи с сокращением стоимости железной руды (-1,5%), металлолома (-0,7%), арматуры (-1,1%) и металлопроката (-0,9%). В годовом выражении в ноябре цены на черные металлы снизились на -7,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов единая динамика изменения цен отсутствовала. Котировки варьировались в диапазоне от -1,6% до +1,8% (от -1,6% до -0,2% неделей ранее). Продолжили снижаться цены на медь (-0,6%) и никель (-1,6%). После сокращения неделей ранее выросла стоимость алюминия (+1,8%). В годовом выражении в ноябре цены на цветные металлы выросли на 7,7% г/г.

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

| Показатель | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 9 мес. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ВВП (индекс физического объема), % | 100,7 | 98,0 | 100,2 | 101,8 | 102,8 | 102,0 | 97,0 | 104,7 | 98,8 | 103,6* | 104,0* |
| Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода | 111,4 | 112,9 | 105,4 | 102,5 | 104,3 | 103,0 | 104,9 | 108,4 | 111,9 | 107,4 | 108,3 |
| Индекс промышленного производства | 102,0 | 100,2 | 101,8 | 103,7 | 103,5 | 103,4 | 97,9 | 106,3 | 100,7 | 103,5 | 104,4 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 104,1 | 102,1 | 104,8 | 102,9 | 99,8 | 104,3 | 101,3 | 99,6 | 111,3 | 99,7 | 97,7 |
| Индекс инвестицийв основной капитал | 98,5 | 89,9 | 99,8 | 104,8 | 105,4 | 102,1 | 98,6 | 107,7 | 104,6 | 109,8 | 110,9** |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 98,8 | 97,6 | 95,5 | 99,5 | 100,1 | 101,0 | 98,0 | 103,1 | 99,0 | 105,4* | 108,6* |
| Оборот розничнойторговли | 102,7 | 90,0 | 95,2 | 101,3 | 102,8 | 101,9 | 96,8 | 107,8 | 93,5 | 106,4 | 107,8 |
| Экспорт товаров, млрд долл. США | 497,8 | 341,5 | 285,8 | 357,8 | 449,6 | 424,6 | 338,6 | 493,1 | 592,5 | 425,1 | 278,0*** |
| Импорт товаров, млрд долл. США | 308,0 | 193,0 | 182,3 | 227,5 | 238,5 | 247,4 | 234,0 | 293,5 | 255,3 | 285,1 | 178,0*** |

[7] Социально-экономическое положение России № 9 (2024 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf, https://limited.customs.gov.ru/statistic

Диапазоны[8] 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.

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год - до 5,3% (+0,5 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год - 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре-декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год - 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год - 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).
- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась - 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

### Таблица 8-2 Результаты опроса: октябрь 2024 года

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 (факт) | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 7,4 | 7,7 | 5,3 | 4,1 | 4,0 |
| ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год) | 6,7 | 13,8 | 5,9 | 8,2 | 6,5 | 4,6 | 4,0 |
| Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней) | 5,7 | 10,6 | 9,9 | 17,3 | 18,0 | 12,5 | 9,0 |
| ВВП (%, г/г) | 5,9 | -1,2 | 3,6 | 3,7 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |
| Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности) | 4,3 | 3,6 | 3,0 | 2,5 | 2,7 | 2,9 | 3,0 |
| Номинальная заработная плата (%, г/г) | 11,5 | 14,1 | 14,6 | 17,2 | 10,4 | 7,6 | 6,5 |
| Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год) | 0,8 | -1,4 | -2,3 | -1,7 | -1,1 | -1,0 | -1,0 |
| Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 550 | 641 | 466 | 470 | 475 | 485 | 493 |
| Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год) | 377 | 347 | 379 | 370 | 382 | 396 | 403 |
| Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год) | 73,6 | 67,5 | 84,7 | 91,2 | 95 | 97,5 | 99,7 |
| Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год) | 71 | 99 | 82 | 81 | 77 | 75 | 72 |
| Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов: | | | | | | | |
| ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100) | 100,0 | 98,8 | 102,4 | 106,1 | 108,0 | 110,0 | 112,2 |
| Реальная заработная плата** (%, г/г) | 4,5 | 0,3 | 8,2 | 8,3 | 3,9 | 2,8 | 2,3 |
| Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100) | 100,0 | 100,3 | 108,5 | 117,6 | 122,0 | 125,8 | 127,9 |
| Торговый баланс (млрд долл. США в год) | 173 | 293 | 86 | 99 | 92 | 87 | 84 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Нейтральная ключевая ставка (% годовых) | Медиана | 8,0 | Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне. |
| | Центр. тенденция 10-90% | 6,0-9,0 | |
| Долгосрочный рост ВВП (%, г/г) | Медиана | 1,8 | Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов. |
| | Центр. тенденция 10-90% | 1,2-2,5 | |

- **Уровень безработицы:** Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году - до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год - до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста - до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году - на 3,9%, в 2026 году - на 2,8%, в 2027 году - на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре - на 24,9%).

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

- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре -1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились - 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд долл.). Прогноз на 2027 год - 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений - 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта - 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год - 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре-декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год - 95,0 рублей за долл., на 2026 год - 97,5 рублей за долл., на 2027 год - 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).
- **Цена на нефть марки Brent:** Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре-декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

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

**Положение России в мире**[9]

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

### Таблица 8-3 Основные экономические показатели России[10]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| | Показатели | 21/20 | 22/21 | 23/22 | Янв-июнь 24/23 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % |
| 1. | Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.) | +5,6 | -1,2 | +3,6 | +4,7 |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | +8,6 | +6,7 | +9,8 | +10,9 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых) | | -1,0 | +5,4 | +8,1 |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| № | Показатели | 23/22 | Янв-август 24/23 |
|---|---|---|---|
| | | +/- % г/г | +/- % |
| 4. | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | +5,1 | +5,2 |
| 5. | Промышленное производство | +3,5 | +4,5 |
| 6. | Продукция сельского хозяйства – **873,3** млрд руб. | -0,3 | -3,2 |
| 7. | Строительство (объём СМР) – **7 865,7** млрд. руб. | +8,7 | +2,8 |
| 8. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий **74,9** млн. кв.м.: | | |
| | - в том числе, жилых зданий и помещений – **62,1** млн. кв.м. | +7,5 | +1,6 |
| 9. | Пассажирооборот транспорта общего пользования – **299,7** млрд. пасс-км. | +12,8 | +7,1 |
| 10. | Грузооборот транспорта – **3 225,4** млрд. т-км. | -0,6 | +0,5 |
| 11. | Оборот розничной торговли – **30 561,8** млрд. руб. | +6,4 | +8,0 |
| 12. | Объем платных услуг населению – **9 680,1** млрд. руб. | +4,4 | +3,6 |
| 13. | Оборот общественного питания – **1 832,1** млрд. руб. | +10,2 | +8,5 |
| 14. | Инфляция, % | | |
| | - промышленная | +4,0 | +16,1 |

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoj-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoj-obstanovki, https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20сентябрь.pdf

[10] По данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - потребительская | +5,9 | +8,2 |

(изменение в рублях)

| № | Показатели | 23/22г., % | Янв-июль 24/23, % |
|---|---|---|---|
| 15. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | |
| | - номинальная | +14,1 | +18,1 |
| | - реальная (исключая инфляцию) | +7,8 | +9,2 |

(изменение в рублях в текущих ценах)

| № | Показатели | Январь 24/23г., % | Август 24/23г., % |
|---|---|---|---|
| 16. | Задолженность по кредитам физических лиц на **01.08.24** | +23,4 | +20,2 |
| | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%) | +30,1 | +22,7 |
| 17. | Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.08.24** | +23,9 | +16,6 |
| 18. | Международные резервы (ЗВР), на **20.09.24**г.: **625,2** млрд. долл. США | -1,7 | +8,5 |
| 19. | Фонд национального благосостояния на **01.09.24**г.: **12,166** трлн. руб. (**6,4 %** от ВВП) или **133,42** млрд. долл. США | -11,8 | -11,2 |
| 20. | Государственный внешний долг, на **01.09.24г. 53,35** млрд. долл. США | 0.0 | -4,3 |

| № | Прочее | 01.01.2020 | 09.09.2024 |
|---|---|---|---|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с **28.10.24г.**, % | +6,25 | +21,0 |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **03.10.2024** | 61,91 | 94,51 |
| 23. | Нефть Brent на **09.09.2024** (Urals ~ Brent *0,89) | 68,36 | 74,94 |

**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 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги[11], действующие янв. – сен. 2024 года**

| Агентство | Дата присвоения рейтинга | В иностранной валюте | В национальной валюте |
|---|---|---|---|
| Standard & Poor's | 08.04.2022 г. | SD- (негативный)<br>*преддефолтное состояние* | CC (негативный)<br>*очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен* |
| Moody's Investors Service | 06.03.2022 | Ca (Negative)<br>*(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)* | н/д |
| Fitch Ratings | 08.03.2022 | C<br>*(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)* | C<br>*(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)* |

**Примечание: до сентября 2024 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись**

**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-янв.-июн. 2024 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%;*
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до *12,00%;*
- 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%;*

[11] Fitch, Moody's, Standard&Poor's, http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia

- 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%*[12]*;*
- С 29.10.2024 по 27.11.2024 гг. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки[13]:

Текущий рост цен в сентябре ускорился до 9,8% с сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) с 7,5% с.к.г. в августе. Большинство устойчивых показателей текущего роста цен в сентябре также продолжило расти. Базовая инфляция в сентябре увеличилась до 9,1% с.к.г. с 7,7% с.к.г. в августе. По оценкам, рост экономики в III квартале 2024 года продолжился, но его темпы были ниже, чем в первом полугодии 2024 года. Инвестиционная активность продолжила расти в III квартале 2024 года, но меньшими темпами. По оперативным данным и данным опросов, после замедления в июле - августе потребительская активность вновь выросла в сентябре. Индикатор бизнес-климата Банка России в октябре повысился по сравнению с сентябрем. У компаний улучшились текущие оценки выпуска и спроса. Уровень безработицы в августе оставался на историческом минимуме - 2,5% с сезонной корректировкой. Рост номинальных и реальных зарплат в июле - августе ускорился. Сальдированный финансовый результат крупных и средних компаний (за исключением кредитных организаций), полученный за последние 12 месяцев, в июле оставался высоким - 32,1 трлн рублей.

**Сценарные условия[14] 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 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов**

**Внутренние условия**

**Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года**

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения. Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность. Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г. В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года. На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда. В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата). Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента. Инфляция на

[12] https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm
[13] https://cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/summary_key_rate_06112024/
[14] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 26.04.2024 г.

потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента). Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

**Основные параметры базового варианта**

**Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году**

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), ненефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году). Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента). Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году). Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года). Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году). В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению. Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента). Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного). Нефтегазовый экспорт в 2025-2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год). Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России. Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

**Риски прогноза**

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются замедление динамики мировой экономики в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий и ужесточение режима санкций (особенно вторичных санкций). В случае реализации внешних рисков в первую очередь будет сокращаться спрос на товары российского экспорта, что приведет к бюджетным рискам, прежде всего, в части нефтегазовых доходов, а также сокращению инвестиций в экспортно ориентированных отраслях.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения отечественной продукции в условиях сохраняющихся высоких ставок и ограничений на рынке труда. Такие риски могут ограничивать динамику инвестиционной активности, а рост внутреннего потребления будет удовлетворяться импортом, особенно в секторах, где уже реализовались риски дисбаланса спроса и предложения.

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

**Основные параметры консервативного варианта**

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Брент в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году. Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля. В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежнокредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности. В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025-2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

**Таблица 8-5 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики**

| | Вариант | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отчет | оценка | прогноз | | |
| **1. Внешние и сопряженные с ними условия** | | | | | | |
| **Экспортная цена на российскую нефть**, долл. США / барр. | Базовый | 64,5 | 65,0 | 65,0 | 65,0 | 65,0 |
| | Консервативный | | 62,5 | 58,3 | 54,7 | 52,9 |
| **Добыча нефти (включая газовый конденсат)**, млн тонн | Базовый | 529,6 | 523,0 | 530,0 | 540,0 | 553,1 |
| | Консервативный | | 523,0 | 487,1 | 501,3 | 506,1 |
| **Добыча газа (включая газ попутный)**, млрд куб.м | Базовый | 637,6 | 666,7 | 695,4 | 707,5 | 727,3 |
| | Консервативный | | 666,7 | 659,0 | 666,0 | 671,0 |
| **Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ)**, долл. США / тыс куб. м | Базовый | 325,9 | 252,8 | 243,3 | 237,4 | 230,7 |
| | Консервативный | | 247,1 | 218,7 | 203,7 | 196,2 |
| **Цены на газ (дальнее зарубежье)**, долл. США / тыс куб. м | Базовый | 404,1 | 297,3 | 285,8 | 276,1 | 269,3 |
| | Консервативный | | 290,9 | 263,0 | 242,6 | 232,6 |
| **Экспорт нефти**, млн тонн | Базовый | 238,0 | 240,0 | 247,0 | 257,0 | 269,8 |
| | Консервативный | | 240,0 | 237,0 | 245,0 | 249,9 |
| **Экспорт природного газа (трубопроводный)**, млрд куб. м | Базовый | 101,0 | 108,0 | 120,0 | 126,0 | 122,0 |
| | Консервативный | | 108,0 | 103,0 | 108,0 | 113,0 |
| **Экспорт СПГ**, млн тонн | Базовый | 33,3 | 38,0 | 40,0 | 44,0 | 56,6 |
| | Консервативный | | 38,0 | 38,6 | 38,6 | 38,6 |
| **Экспорт нефтепродуктов**, млн тонн | Базовый | 131,2 | 131,3 | 131,3 | 131,3 | 131,3 |
| | Консервативный | | 131,3 | 111,0 | 116,0 | 116,0 |
| **Курс евро (среднегодовой)**, долларов США за евро | Базовый | 1,08 | 1,11 | 1,12 | 1,12 | 1,13 |
| | Консервативный | | 1,11 | 1,12 | 1,12 | 1,13 |
| **2. Внутренние условия** | | | | | | |
| **Инфляция (ИПЦ)** на конец года, % к декабрю | Базовый | 7,4 | 5,1 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| | Консервативный | | 6,0 | 4,4 | 4,0 | 4,0 |
| **Инфляция (ИПЦ)** в среднем за год, % | Базовый | 5,9 | 6,6 | 4,7 | 4,0 | 4,0 |
| | Консервативный | | 6,9 | 5,2 | 4,1 | 4,0 |
| **Курс доллара (среднегодовой)**, рублей за доллар США | Базовый | 84,7 | 94,7 | 98,6 | 101,2 | 103,8 |
| | Консервативный | | 96,2 | 102,7 | 107,1 | 110,8 |

**Таблица 8-6 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов**

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет | оценка | прогноз | | |
| **Валовой внутренний продукт**[15], млрд рублей | | | | | |

[15] Номинальный объем ВВП в 2024-2027 гг. учитывает оценку валового регионального продукта Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской и Херсонской областей. Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р.

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет | оценка | прогноз | | |
| **Базовый** | 172 148 | 191 437 | 206 913 | 221 588 | 237 390 |
| **Консервативный** | | 190 206 | 204 141 | 216 496 | 229 800 |
| **темп роста ВВП,** % | | | | | |
| **Базовый** | 3,6 | 2,8 | 2,3 | 2,3 | 2,4 |
| **Консервативный** | | 2,2 | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| **дефлятор ВВП,** % | | | | | |
| **Базовый** | 7,0 | 7,9 | 5,6 | 4,6 | 4,6 |
| **Консервативный** | | 7,8 | 5,6 | 4,3 | 4,3 |
| **Экспортная цена на российскую нефть,** долл. / барр. | | | | | |
| **Базовый** | 64,5 | 65,0 | 65,0 | 65,0 | 65,0 |
| **Консервативный** | | 62,5 | 58,3 | 54,7 | 52,9 |
| **Курс доллара среднегодовой,** рублей за доллар США | | | | | |
| **Базовый** | 84,7 | 94,7 | 98,6 | 101,2 | 103,8 |
| **Консервативный** | | 96,2 | 102,7 | 107,1 | 110,8 |
| **Индекс потребительских цен** на конец года, % к декабрю | | | | | |
| **Базовый** | 7,4 | 5,1 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Консервативный** | | 6,0 | 4,4 | 4,0 | 4,0 |
| **Индекс потребительских цен** в среднем за год, % | | | | | |
| **Базовый** | 5,9 | 6,6 | 4,7 | 4,0 | 4,0 |
| **Консервативный** | | 6,9 | 5,2 | 4,1 | 4,0 |
| **Промышленность,** % | | | | | |
| **Базовый** | 3,5 | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,5 |
| **Консервативный** | | 2,0 | 0,3 | 2,1 | 1,7 |
| **Инвестиции в основной капитал,** % | | | | | |
| **Базовый** | 9,8 | 2,3 | 2,7 | 3,0 | 3,2 |
| **Консервативный** | | 1,2 | 1,7 | 1,9 | 2,2 |
| **Объем платных услуг населению,** % | | | | | |
| **Базовый** | 4,4 | 5,1 | 3,6 | 3,0 | 2,6 |
| **Консервативный** | | 3,8 | 2,7 | 2,3 | 2,3 |
| **Оборот розничной торговли,** % | | | | | |
| **Базовый** | 6,4 | 7,7 | 4,8 | 3,9 | 3,1 |
| **Консервативный** | | 6,0 | 3,5 | 3,0 | 2,5 |
| **Реальные располагаемые доходы населения,** % | | | | | |
| **Базовый** | 5,4 | 5,2 | 3,5 | 3,0 | 2,6 |
| **Консервативный** | | 3,6 | 2,1 | 2,0 | 1,9 |
| **Реальная заработная плата,** % | | | | | |
| **Базовый** | 7,8 | 6,5 | 3,6 | 2,8 | 2,5 |
| **Консервативный** | | 4,6 | 2,6 | 2,3 | 2,0 |
| **Производительность труда,** % | | | | | |
| **Базовый** | 2,2 | 2,7 | 2,2 | 2,1 | 2,4 |
| **Консервативный** | | 2,2 | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| **Экспорт товаров,** млрд долл. США | | | | | |
| **Базовый** | 424,2 | 428,7 | 455,7 | 473,8 | 496,0 |
| **Консервативный** | | 419,7 | 405,7 | 409,5 | 416,4 |
| темп роста, % | | | | | |
| **Базовый** | -11,0 | 4,3 | 6,1 | 3,5 | 4,0 |
| **Консервативный** | | 4,1 | 0,0 | 3,2 | 2,3 |
| к ВВП, % | | | | | |
| **Базовый** | 20,9 | 21,2 | 21,7 | 21,6 | 21,7 |
| **Консервативный** | | 21,2 | 20,4 | 20,3 | 20,1 |
| **Экспорт ненефтегазовый,** млрд долл. США | | | | | |
| **Базовый** | 197,0 | 206,7 | 229,5 | 241,5 | 255,3 |
| **Консервативный** | | 205,5 | 220,0 | 229,5 | 239,7 |
| темп роста, % | | | | | |
| **Базовый** | -15,4 | 5,9 | 9,1 | 3,6 | 4,0 |
| **Консервативный** | | 5,5 | 6,0 | 2,8 | 2,8 |
| к ВВП, % | | | | | |
| **Базовый** | 9,7 | 10,2 | 10,9 | 11,0 | 11,2 |
| **Консервативный** | | 10,4 | 11,1 | 11,4 | 11,6 |
| **Экспорт нефтегазовый,** млрд долл. США | | | | | |
| **Базовый** | 227,3 | 222,0 | 226,2 | 232,3 | 240,7 |
| **Консервативный** | | 214,2 | 185,7 | 179,9 | 176,6 |
| темп роста, % | | | | | |
| **Базовый** | -7,8 | 2,9 | 3,2 | 3,4 | 4,1 |
| **Консервативный** | | 2,9 | -5,6 | 3,6 | 1,6 |
| к ВВП, % | | | | | |
| **Базовый** | 11,2 | 11,0 | 10,8 | 10,6 | 10,5 |

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| | отчет | оценка | прогноз | | |
| **Консервативный** | | 10,8 | 9,3 | 8,9 | 8,5 |
| **Импорт товаров,** млрд дол. США | | | | | |
| **Базовый** | 303,3 | 324,1 | 349,4 | 365,1 | 373,7 |
| **Консервативный** | | 315,7 | 327,8 | 337,6 | 345,3 |
| темп роста, % | | | | | |
| **Базовый** | 12,9 | 11,6 | 6,1 | 3,1 | 1,4 |
| **Консервативный** | | 8,6 | 3,6 | 2,2 | 1,4 |
| к ВВП, % | | | | | |
| **Базовый** | 14,9 | 16,0 | 16,7 | 16,7 | 16,3 |
| **Консервативный** | | 16,0 | 16,5 | 16,7 | 16,6 |
| **Уровень безработицы,** % к рабочей силе | | | | | |
| **Базовый** | 3,2 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| **Консервативный** | | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы,** млн чел. | | | | | |
| **Базовый** | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,3 | 76,3 |
| **Консервативный** | | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,1 |
| **Фонд заработной платы работников организаций,** млрд руб. | | | | | |
| **Базовый** | 37950 | 43947 | 47640 | 51290 | 54763 |
| **Консервативный** | | 43256 | 46676 | 49886 | 53050 |
| **Фонд заработной платы работников организаций,** % г/г | | | | | |
| **Базовый** | 14,1 | 15,8 | 8,4 | 7,7 | 6,8 |
| **Консервативный** | | 14,0 | 7,9 | 6,9 | 6,3 |
| **Численность занятых в экономике,** млн чел. | | | | | |
| **Базовый** | 73,6 | 73,7 | 73,8 | 74,0 | 74,0 |

## Прогнозы развития экономики России

Выводы по прогнозу -

### Таблица 8-7 Прогноз основных макроэкономических показателей[16]

| Показатель | Источник | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| Темп роста ВВП, в % к пред. году | Прогноз развития российской экономики на 2024- 2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.) | 103,7 | 102,6 | 102,4 | 102,1 |
| | Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.) | 103,6-104,0 | 102,0-102,4 | 101,9-102,3 | 102,0-102,5 |
| | Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.) | 103,7 | 101,8 | 101,9 | 101,9 |
| Индекс потребительских цен на середину года, % | ***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*** | ***8,1%*** | ***6,1%*** | ***4,5%*** | ***4,0%*** |
| | Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.) | 8,1% | 6,1% | 4,5% | — |
| | Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.) | 8,0% | 5,8% | 4,3% | 4,0% |
| | IMF (сентябрь 2024 г.) | 7,9% | 5,9% | — | — |
| | Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.) | 8,2% | 6,5% | 4,6% | 4,0% |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году | Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.) | 106,7-107,0 | 102,3-102,5 | 102,0-102,3 | 102,0-102,4 |
| Курс доллара США, руб./долл. США | ***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт*** | ***91,39*** | ***95,62*** | ***97,73*** | ***99,10*** |
| | Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.) | 92,80 | 96,70 | 98,40 | — |
| | Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.) | 91,20 | 95,00 | 97,50 | 99,70 |
| | Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.) | 91,15 | 96,48 | 100,01 | 103,20 |
| | Прогноз развития российской экономики на 2024-2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.) | 90,40 | 94,30 | 95,00 | 94,40 |
| Курс евро, руб./евро | ***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт **** | ***100,80*** | ***105,46*** | ***107,79*** | ***109,30*** |
| Ключевая ставка Банка России, % | Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.) | 17,3% | 18,0% | 12,5% | — |
| | Прогноз развития российской экономики на 2024- 2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.) | 16,9% | 16,2% | 11,1% | 8,5% |
| | Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.) | — | 15,5% | 11,5% | 9,0% |
| Доходность долгосрочных | The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.) | 11,0% | 10,7% | 10,0% | 9,0% |

[16] https://euroexpert.ru/analytics

| Показатель | Источник | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| государственных облигаций, % | | | | | |

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

**Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 августа 2024 года[17]**

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 154 708 человек. Миграционный прирост в январе-июне 2024 года – 6 488 человек. (Справочно: январь-июнь 2023 год миграционный прирост – 9 140 человека). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2024 г. составила 7 231,6 тыс. человек, в их числе 7 161,2 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 70,4 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январеиюле 2024 г. по сравнению с январем-июлем 2023 г. составил 113,9%, в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 98,0%. В июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 102,1%.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2024 г., по оперативным данным составила 156 426,6 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2023 г. на 11,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2024 г. составила 101,8% к уровню июня 2023 г.

На 1 июля 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 075 825 единиц. В июле 2024 года зарегистрировано 6,3 тыс. организаций (в июле 2023 г. – 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 3,9 тыс. (в июле 2023 г. – 6,7 тыс. организаций).

В январе-июне 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 004,6 млрд рублей (9,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 586,7 млрд рублей, 3,9 тыс. организаций – убыток на сумму 1 582,0 млрд рублей). На 1 июля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 95 870,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 881,0 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2023 г. – 2,0%, на 1 июня 2024 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 47 787,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 787,8 млрд рублей или 3,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 3,7%, на 1 июня 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 42 102,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 139,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 4,7%, на 1 июня 2024 г. – 5,0%). Суммарная задолженность по заработной плате на 1 августа 2024 г. составила 42,2 млн рубля и по сравнению с 1 июля 2024 г. увеличилась на 738,0%. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2024 г. отсутствует.

**Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости**

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

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

[17] https://mtuf.ru/upload/iblock/cee/ceef393c8cbbfe53e14a6dec1a520f0a.pdf

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. [18]

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

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;

18 https://cyberpedia.su/8x91a.html

- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

**Источник: составлено Оценщиком**

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право требования на квартиры. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

## 8.3. Рынок жилой недвижимости[19]

В начале III квартала закончилось действие программы ипотеки с господдержкой. Данная программа была введена во время локдауна в апреле 2020 года с целью поддержания строительной отрасли и улучшения жилищных условий граждан. По данным дом.рф с апреля 2020 года по июль 2024 года в Москве совокупно программой воспользовались более 167,1 тыс. раз. В результате за период действия льготной ипотеки цены на недвижимость, росли выше доходов населения. Так, за период действия программы цены на жилье в Москве выросли на 64%, тогда как средние доходы москвичей только на 56%. В связи с этим большим спросом стало пользоваться малогабаритное жилье, которое доступнее за счет меньшего бюджета покупки. В ответ на запрос покупателей застройщики стали проектировать в своих проектах больше малогабаритных квартир.

Ипотека с господдержкой простимулировала рост инвестиционных сделок, в том числе спекулятивных. Стремительный рост цен и сниженная ставка на ипотечное кредитование сделали рынок привлекательным, поэтому возросло число людей, инвестирующих в недвижимость, многие из них пользовались программой неоднократно.

На фоне перегрева рынка, высокого уровня закредитованности граждан и направленности государственной политики на улучшение демографической ситуации в стране ипотека с господдержкой не была продлена и прекратила свое действие 1 июля 2024 года. Теперь спрос поддерживает программа семейной ипотеки, однако появилась информация о возможном ужесточения ее условий.

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой спрос на квартиры в Большой Москве за III квартал сократился на 41% (17,6 тыс. ДДУ), а доля ипотечных сделок за квартал упала на 15 п.п. до 63%.

В новых условиях рынка застройщики стали активнее предлагать различные схемы по приобретению жилья: скидки, программы рассрочки, партнерские программы с банками, рефинансирование и тд. Лидерство по числу продаж в отдельных проектах в III квартале коррелирует с многообразием выбора подобных программ у застройщиков. При этом скидки могут нести временный характер, так как мотивация девелоперов к скидочной активности индивидуальна и зависит от стратегии реализации проекта. Сейчас застройщики предоставляют скидки для соответствия плановому наполнению эскроу, так как при отклонении от плана девелопер несет издержки в виде повышенного процента на финансирование проекта.

19 https://www.metrium.ru/upload/iblock/6f0/7okb9k1j8vv1zyded7bh8cds2id5y1ob.pdf

Также в связи с ростом ключевой ставки и ужесточением условий по финансированию проектов ожидается сокращение стартов новых проектов. Сейчас на рынке наблюдается рост объема предложения, вызванный охлаждением спроса, что объясняется длительным девелоперским циклом. Однако в будущем наиболее вероятно снижение объема предложения и, как следствие, возможный рост цен на жилье

Таким образом, ограничение на проектирование квартир менее 28 кв. м. и усугубляющийся уровень доступности жилья повлекут за собой перераспределение спроса в пользу более доступных вариантов в Новой Москве и Московской области, а в новых проектах Москвы будет проектироваться больше однокомнатных форматов.

Сейчас рынок новостроек сильно зависит от регулятивных мер, направленных на:

- Сокращение доли малогабаритных квартир в строительстве;

- Регулирование рынка апартаментов;

- Разработку адресных ипотечных программ, отвечающих социально-экономическим задачам государственной политики (стимулирование уровня рождаемости, развитие регионов, поддержка узкопрофильных специалистов);

- Снижение уровня закредитованности населения и сокращение доли высокорисковых ипотек

Так, уже введен запрет на строительство квартир площадью до 28 кв. м. в Москве, а с 1 января 2025 г. данное ограничение распространится и на Московскую область. Для регулирования рынка апартаментов также уже приняты меры в виде ввода штрафов за их продажу и строительство на участках, не предназначенных для этого.

Последняя тенденция прослеживается в новом ипотечном стандарте, который ЦБ РФ введет в силу с января 2025 года. Новый ипотечный стандарт включает в себя следующие положения:

Запрет на размещение средств на аккредитивах – теперь деньги должны переводиться на эскроу-счета

Сниженные ставки. Банки больше не будут получать вознаграждение за снижение ставок, если это приводит к искусственному завышению цен на жилье. В настоящее время застройщики снижают ставки, но увеличивают цены.

Первоначальный взнос. В первоначальный взнос нельзя включать деньги, которые покупатель получит обратно, например, кешбэк. Это защищает заемщиков от повышения цен и формирует привычку откладывать деньги.

Информирование заемщика. Банки обязаны объяснять условия кредита и риски до подписания договора, а также отвечать на вопросы заемщика.

Новый ипотечный стандарт будет ограничивать застройщиков в применении различных финансовых схем, однако нововведение должно снизить уровень «некачественного спроса». В то же время высока вероятность появления новых льготных адресных программ, которые будут продолжать поддерживать уровень спроса на рынке.

### Основные тенденции на рынке новостроек

За счет скидок отдельных застройщиков средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2024 года составила 328 561 руб. за кв. м (-4,2% за квартал, +0,8% к началу года, +4% за год) .

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой уровень спроса в III квартале 2024 года просел до минимального уровня начиная со II квартала 2020 года (5,6 тыс. ДДУ, -38% за квартал).

Минимальное число сделок было отмечено в августе (1,7 тыс. ДДУ). В сентябре число сделок относительно августа выросло на 21,5% (2,06 тыс. ДДУ).

Положительная динамика спроса в сентябре обусловлена:

- скидками и различными программами от застройщиков, адаптировавшихся под новые условия рынка;

- началом делового сезона, когда множество потенциальных покупателей начинают решать отложенные жилищные вопросы;

- ажиотажем вокруг истекающих бюджетных лимитов в банках на семейную ипотеку, а также из-за появившейся информации об ужесточении условий программы семейной ипотеки.

За III квартал 2024 года доля ипотечных сделок на рынке новостроек массового сегмента снизилась на 12 п.п. и составила 72%. Средняя ставка по рыночной ипотеке в III квартале составила 20,5%, а в последних числах сентября достигла 22%.

Из-за сокращения темпов продаж, объем предложения вырос на 8,8% за квартал и составил 21,46 тыс. лотов. В то же время сокращение числа стартов новых проектов в 2024 году предвещает сокращение объема предложения в ближайшем будущем.

### Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса

Средневзвешенная цена кв. м новостроек премиум-класса по итогам III квартала 2024 года достигла 754 710 руб. (+2,8% за квартал, +14,2% к началу года, +18% за год). Средняя медианная цена квартир и апартаментов за квартал выросла на 6,3% и составила 646 600 руб. за кв. м. На динамику средневзвешенной цены мог повлиять рост доли предложения студий (27,2%, +4,5 п.п. за квартал).

За III квартал 2024 года уровень спроса в премиальном сегменте сократился на 13,6% и составил 1,45 тыс. ДДУ (-8% за год). Сокращение уровня спроса объясняется отпускным периодом.

В сентябре был отмечен рост спроса относительно августа (1,45 ДДУ, +23,2%). Рост темпов продаж объясняется началом делового сезона, кода множество потенциальных покупателей начинают решать отложенные жилищные вопросы.

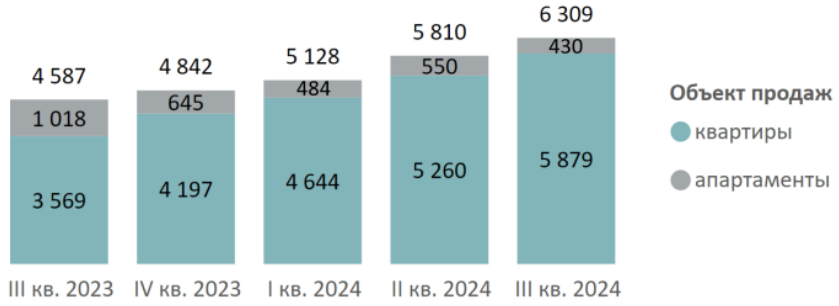
За квартал объем предложения вырос на 8,6% и составил 6,3 тыс. лотов (+37,5% за год). Рост объема предложения произошел за счет стартов продаж корпусов в новых масштабных проектах премиумкласса, что стартовали в I полугодии 2024 года.

По итогам III квартала объем предложения в ЗАО составил 1,4 тыс. лотов, когда в ЦАО было отмечено 1,2 тыс. лотов. В ЗАО в III квартале был зарегистрирован 21% сделок, когда в ЦАО 17%.

### Предложение

На рынке новостроек премиального сегмента в пределах Старой Москвы по итогам III квартала 2024 года в реализации находилось 6,3 тыс. лотов (+8,6% за квартал, +30,3% к началу года, +37,5% за год), где 5,9 тыс. – квартиры и 0,43 тыс. – апартаменты. Объем предложения вырос за счет вывода на рынок новых корпусов в масштабных проектах.

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



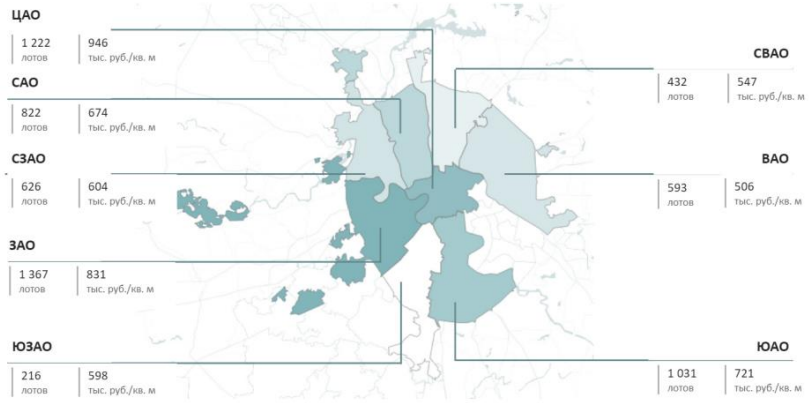

В III квартале стартовал один проект премиум-класса с квартирами.

**Новые проекты на первичном рынке недвижимости премиум-класса в III квартале 2024**

| № | Название | Девелопер | Объект продаж |
|---|---|---|---|
| 1 | SPRINGS | UNIQ Development | Квартиры |

Наиболее значительно объем предложения вырос в ЗАО (+60% за квартал), здесь реализуются такие масштабные проекты, как NOVA, hideOUT, «River Park Кутузовский». В III квартале ЗАО опередил ЦАО по объему предложения новостроек премиум-класса. Ранее ЦАО всегда лидировал по данному показателю.

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

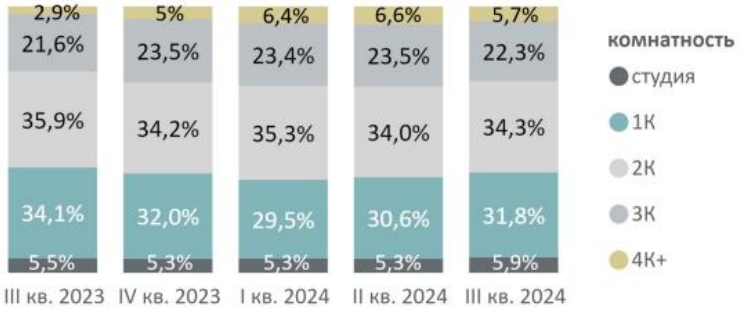



За счет старта масштабных проектов на котловане сократилась доля предложения в корпусах на этапе монтажа этажей (33,7%, -9,2 п.п. за квартал). Доля предложения выросла в сданных корпусах (10,7%, +2,1 п.п.), в корпусах на начальном этапе строительства (27,2%, +4,5 п.п.) и на этапе отделки (28,4%, +2,6 п.п. за квартал).

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

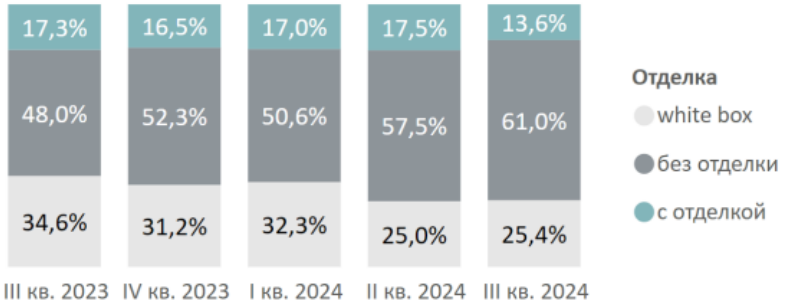
В III квартале выросла доля предложения студий (5,9%, +0,6 п.п. за квартал), однокомнатных (31,8%, +1,2 п.п.) и двухкомнатных (34,3%, +0,3 п.п.) форматов. Доля предложения трехкомнатных (22,3%, -1,2 п.п.) и многокомнатных (5,7%, -0,9 п.п.) квартир и апартаментов сократилась. Изменения обусловлены структурой предложения в стартовавших в III квартале корпусах.

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



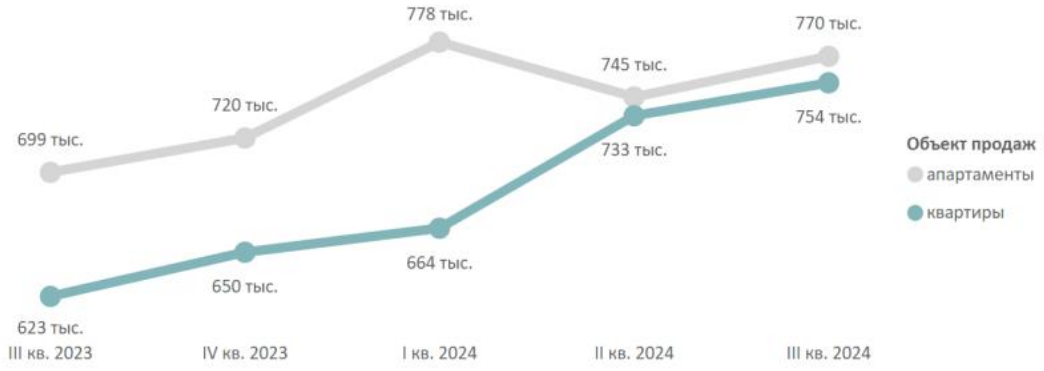

В III квартале выросла доля предложения без отделки (61%, +3,5 п.п. за квартал) и сократилась доля предложения с чистовой отделкой (13,6%, -3,9 п.п). Доля предложений с отделкой white box практически не изменилась (25,4%, -0,4 п.п.)

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



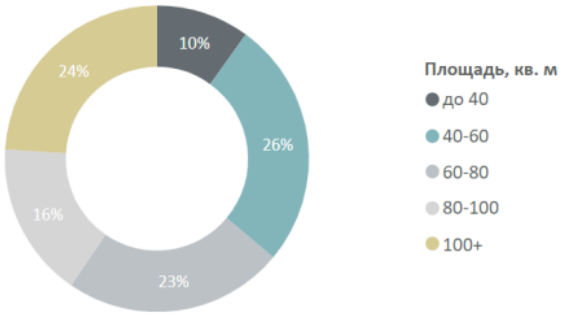

Средневзвешенная цена кв. м новостроек премиум-класса по итогам III квартала 2024 года достигла 754 710 руб. (+2,8% за квартал, +14,2% к началу года, +18% за год). Средневзвешенная цена кв. м квартир составила 753 520 руб. (+2,8% за квартал, +16% к началу года, +21% за год), апартаментов – 769 740 руб. (+3,3% за квартал, +7% к началу года, +10% за год). Средняя медианная цена квартир и апартаментов за квартал выросла на 6,3% и составила 646 600 руб. за кв. м.

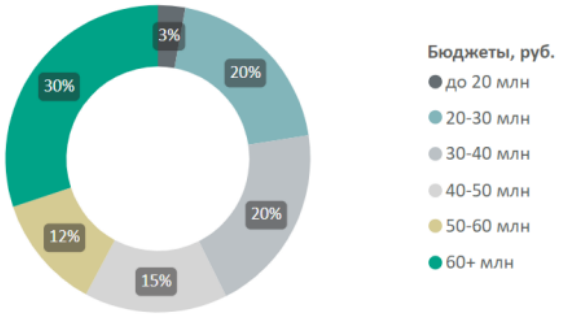
**Средневзвешенная цена предложения в новостройках премиум-класса по кварталам**




В III квартале выросла доля предложения в диапазоне цен от 20 млн до 30 млн руб. (20%, +1 п.п. за квартал) и в диапазоне 50-60 млн руб. (12%, +2 п.п.).

**Распределение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса по площадям и бюджетам**




**Соотношение предложений на первичном рынке недвижимости премиум-класса в зависимости от стоимости и площади**

| Площадь, кв. м | до 20 млн | 20-30 млн | 30-40 млн | 40-50 млн | 50-60 млн | 60+ млн |
|---|---|---|---|---|---|---|
| до 40 | 3% | 6% | 1% | 0% | | |
| 40-60 | 0% | 13% | 8% | 3% | 1% | 1% |
| 60-80 | | 1% | 10% | 6% | 4% | 2% |
| 80-100 | | | 1% | 5% | 5% | 6% |
| 100+ | | | | 1% | 2% | 21% |

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

| Кол-во комнат | Площадь, кв. м | | | Цена кв. м, руб. | | | Стоимость, руб. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | мин | ср | макс | мин | ср | макс | мин | ср | макс |
| СТ | 23 | 36 | 111 | 392 430 | 633 000 | 1 072 671 | 13 700 000 | 22 972 880 | 61 726 236 |
| 1К | 29 | 49 | 222 | 405 289 | 705 150 | 1 710 998 | 17 650 549 | 34 573 320 | 321 610 000 |
| 2К | 44 | 78 | 278 | 387 615 | 700 560 | 1 783 820 | 20 892 502 | 54 807 770 | 264 195 000 |
| 3К | 69 | 112 | 256 | 415 649 | 760 900 | 2 024 589 | 27 365 616 | 85 476 530 | 430 000 201 |
| 4К+ | 97 | 179 | 515 | 359 051 | 982 810 | 2 782 038 | 49 804 620 | 175 771 570 | 1 432 750 000 |
| **итого** | **23** | **79,8** | **515** | **359 051** | **754 710** | **2 782 038** | **13 700 000** | **60 259 000** | **1 432 750 000** |

Рейтинг самых доступных предложений апартаментов премиум-класса в сентябре 2024 года:

– Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м за 13,7 млн руб.;

– Hill 8: апартамент площадью 36,4 кв. м за 18,4 млн руб.;

– Verdi: апартамент площадью 37,8 кв. м за 18,9 млн руб.

Рейтинг самых доступных предложений квартир премиум-класса в сентябре 2024 года:

– Artel: квартира площадью 30 кв. м за 15,3 млн руб.;

– JOIS: квартира площадью 22,7 кв. м за 15,6 млн руб.;

– «Дом 56»: квартира площадью 27,6 кв. м за 15,8 млн руб.

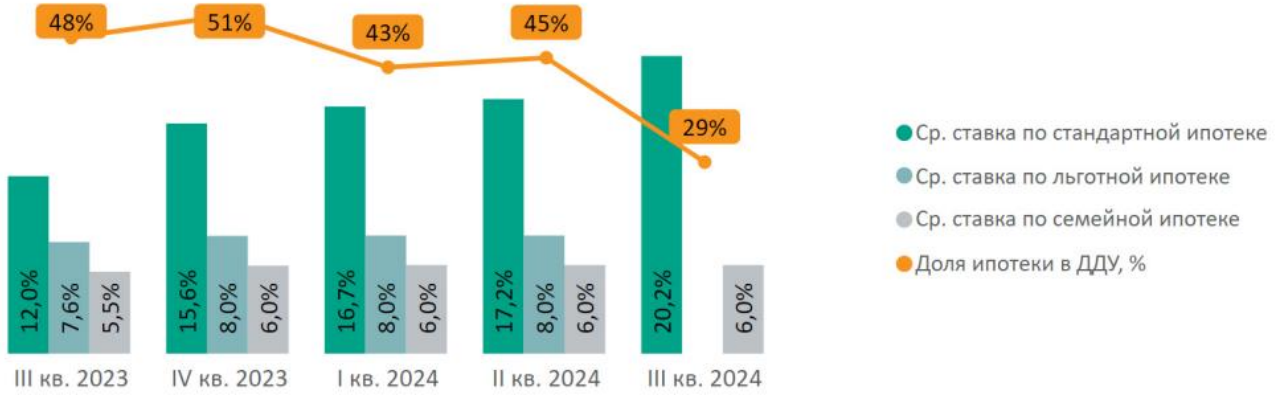
В III квартале 2024 года в новостройках премиум-класса было зарегистрировано 1,45 тыс. сделок по ДДУ (-13,6% за квартал, -8% за год). В сентябре была заключена 531 сделка, что на 23,2% больше, чем в августе и на 14,2% меньше, чем в сентябре 2023.

**Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по кварталам**

**Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам**

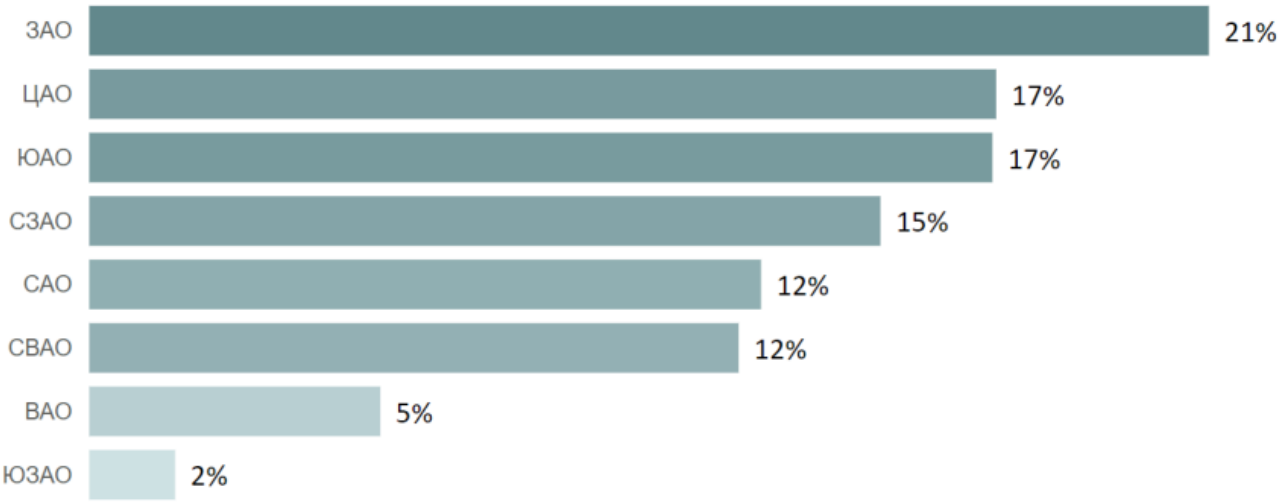
За III квартал доля сделок с применением ипотечного кредита сократилась на 16 п.п. и составила 29%.

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




Максимальное число сделок по ДДУ в III квартале было отмечено в ЗАО 21% (+4 п.п. за квартал), на втором месте ЦАО (17%, -1 п.п.), на третьем – ЮАО (17%, +11 п.п.). Лидерами продаж в ЗАО выступают «Родина Парк» (65 ДДУ за квартал), NOVA (55 ДДУ), «River Park Кутузовский» (50 ДДУ). Динамика доли сделок в ЮАО во многом обусловлена высокими показателями продаж в High Life (84 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 | Телефоны |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,00 | 34 950 000 | 699 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/310430908/ | (495) 801-61-37 |
| 2 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 52,30 | 37 760 600 | 722 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/310430909/ | (499) 956-71-92 |
| 3 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,80 | 36 423 600 | 717 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627360/ | (495) 801-61-37 |
| 4 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,90 | 37 157 000 | 730 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627373/ | (495) 801-61-37 |
| 5 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,60 | 40 378 800 | 798 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/ | (495) 801-61-37 |
| 6 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 51,00 | 41 004 000 | 804 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/ | (495) 801-61-37 |
| 7 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,90 | 39 447 500 | 775 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/ | (495) 801-61-37 |
| 8 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 50,9 | 42 399 700 | 833 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627424/ | (495) 801-61-37 |
| 9 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 51,20 | 43 776 000 | 855 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627385/ | (495) 801-61-37 |
| 10 | 1 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 48,00 | 42 096 000 | 877 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627428/ | (495) 801-61-37 |
| 11 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 109,60 | 72 884 000 | 665 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627388/ | (495) 134-97-18 |
| 12 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 111,50 | 81 000 000 | 726 457 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/309460354/ | (495) 134-97-18 |
| 13 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 109,50 | 76 431 000 | 698 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627412/ | (499) 956-71-92 |
| 14 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 106,60 | 74 000 000 | 694 184 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/302919477/ | (495) 134-97-18 |
| 15 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 | 110,20 | 71 519 800 | 649 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/309585351/ | (499) 956-71-92 |
| 16 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 90,50 | 65 000 000 | 718 232 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/308326037/ | (495) 134-97-18 |

| № п/п | Количество комнат | Адрес | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения 1 кв. м. | Стадия готовности | Класс ЖК | Ссылка на объявление | Телефоны |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 110,30 | 71 584 700 | 649 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627378/ | (495) 134-97-18 |
| 18 | 2 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 85,10 | 64 676 000 | 760 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627371/ | (499) 956-71-92 |
| 19 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 142,90 | 104 602 800 | 732 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/ | (495) 134-97-18 |
| 20 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 106 081 200 | 746 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/ | (495) 134-97-18 |
| 21 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 110 773 800 | 779 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/ | (495) 134-97-18 |
| 22 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,10 | 91 228 200 | 642 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627366/ | (495) 134-97-18 |
| 23 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 106,60 | 71 000 000 | 666 041 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/302919477/ | 964 567-21-44 |
| 24 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 97 975 800 | 689 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/ | (495) 134-97-18 |
| 25 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 142,90 | 104 602 800 | 732 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/ | (495) 134-97-18 |
| 26 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 106 081 200 | 746 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/ | (495) 134-97-18 |
| 27 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 110 773 800 | 779 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/ | (495) 134-97-18 |
| 28 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,80 | 135 000 000 | 945 378 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627403/ | (495) 134-97-18 |
| 29 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 165,40 | 140 590 000 | 850 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627431/ | (495) 134-97-18 |
| 30 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 142,20 | 121 581 000 | 855 000 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627393/ | (495) 134-97-18 |
| 31 | 3 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | 141,80 | 135 000 000 | 952 045 | Сдан | Премиум | https://www.cian.ru/sale/flat/305627416/ | (495) 134-97-18 |

**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. | 642 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 952 045 |
| Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб. | 757 527 |

**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**[20],
Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение | 0,31 |
| 2 | Количество комнат | 0,07 |
| 3 | Уровень отделки квартиры | 0,06 |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,05 |
| 5 | Состояние отделки | 0,05 |
| 6 | Транспортная доступность | 0,04 |
| 7 | Материал стен | 0,04 |
| 8 | Этаж | 0,04 |
| 9 | Тип (планировка) квартиры | 0,04 |
| 10 | Площадь кухни | 0,03 |
| 11 | Развитость инфраструктуры | 0,03 |
| 12 | Близость от остановок общественного транспорта | 0,03 |
| 13 | Наличие балкона/лоджии | 0,03 |
| 14 | Техническое состояние дома (степень физического износа) | 0,02 |
| 15 | Архитектурный облик дома | 0,02 |
| 16 | Санузел (раздельный/совмещенный) | 0,02 |
| 17 | Состояние подъезда, мест общего пользования | 0,02 |
| 18 | Видовые характеристики квартиры | 0,02 |
| 19 | Тип парковки (достаточность парковочных мест) | 0,02 |
| 20 | Высота потолка | 0,02 |
| 21 | Типичный срок экспозиции | 0,02 |
| 22 | Передаваемые права | 0,02 |

**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 - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

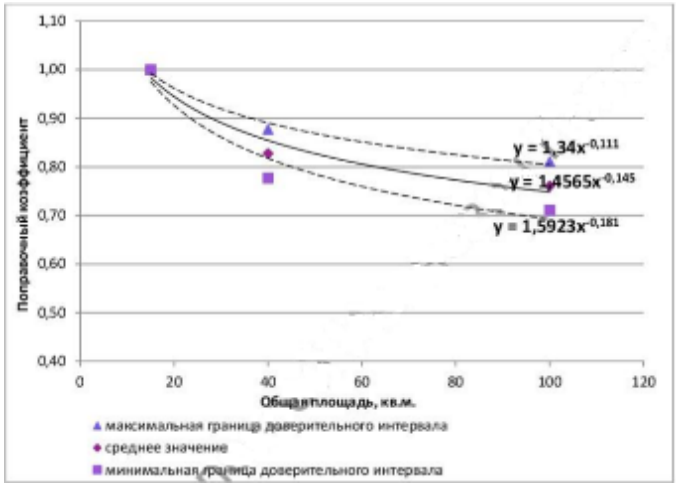
| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений квартир | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 3,2% | 8,7% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,2% | 2,9% | 7,6% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 2,2% | 6,4% |
| 4. Жилье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

**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 - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

20 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры» Под редакцией Лейфра Л.А. Нижний Новгород 2023

### Зависимость цены от площади




**Отделка квартиры**

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Варианты отделки:

**Без отделки / требуется капитальный ремонт.** Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры, в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.

**Под чистовую отделку.** "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

**Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт.** Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника.

**Хорошее состояние. "Хорошее"** — это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад.

**Отличное (евроремонт). "Отличное"** — это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки,

скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

**Ремонт премиум класса. "Евроремонт"** - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

**Таблица 8.6-1 Корректировки на качество отделки квартир**[21]

| *Аналог/Объект* | *Без отделки / требуется капитальный ремонт* | *Под чистовую отделку* | *Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт* | *Хорошее состояние* | *Отличное (евроремонт)* | *Ремонт премиум класса* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Без отделки / требуется капитальный ремонт* | 0 | -8 000 | -13 000 | -17 000 | -24 000 | -30 000 |
| *Под чистовую отделку* | 8 0000 | 0 | -5 000 | -9 000 | -16 000 | -22 000 |
| *Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт* | 13 000 | 5 000 | 0 | -4 000 | -11 000 | -17 000 |
| *Хорошее состояние* | 17 000 | 9 000 | 4 000 | 0 | -7 000 | -13 000 |
| *Отличное (евроремонт)* | 24 000 | 16 000 | 11 000 | 7 000 | 0 | -6 000 |
| *Ремонт премиум класса* | 30 000 | 22 000 | 17 000 | 13 000 | 6 000 | 0 |

**Стадия строительства (передаваемые права)**

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023

**Таблица 8.6-2 Корректировка на стадию**

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | собственность | право требования (строительство дома только что завершилось) | право требования (строительство дома завершится через год) |
| объект оценки | собственность | **1,00** | 1,06 | 1,18 |
| | право требования (строительство дома только что завершилось) | 0,94 | **1,00** | 1,11 |
| | право требования (строительство дома завершится через год) | 0,85 | 0,90 | **1,00** |

21 https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf

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

В начале III квартала закончилось действие программы ипотеки с господдержкой. Данная программа была введена во время локдауна в апреле 2020 года с целью поддержания строительной отрасли и улучшения жилищных условий граждан. По данным дом.рф с апреля 2020 года по июль 2024 года в Москве совокупно программой воспользовались более 167,1 тыс. раз. В результате за период действия льготной ипотеки цены на недвижимость, росли выше доходов населения. Так, за период действия программы цены на жилье в Москве выросли на 64%, тогда как средние доходы москвичей только на 56%. В связи с этим большим спросом стало пользоваться малогабаритное жилье, которое доступнее за счет меньшего бюджета покупки. В ответ на запрос покупателей застройщики стали проектировать в своих проектах больше малогабаритных квартир.

Ипотека с господдержкой простимулировала рост инвестиционных сделок, в том числе спекулятивных. Стремительный рост цен и сниженная ставка на ипотечное кредитование сделали рынок привлекательным, поэтому возросло число людей, инвестирующих в недвижимость, многие из них пользовались программой неоднократно.

На фоне перегрева рынка, высокого уровня закредитованности граждан и направленности государственной политики на улучшение демографической ситуации в стране ипотека с господдержкой не была продлена и прекратила свое действие 1 июля 2024 года. Теперь спрос поддерживает программа семейной ипотеки, однако появилась информация о возможном ужесточения ее условий.

С окончанием действия программы ипотеки с господдержкой спрос на квартиры в Большой Москве за III квартал сократился на 41% (17,6 тыс. ДДУ), а доля ипотечных сделок за квартал упала на 15 п.п. до 63%.

В новых условиях рынка застройщики стали активнее предлагать различные схемы по приобретению жилья: скидки, программы рассрочки, партнерские программы с банками, рефинансирование и тд. Лидерство по числу продаж в отдельных проектах в III квартале коррелирует с многообразием выбора подобных программ у застройщиков. При этом скидки могут нести временный характер, так как мотивация девелоперов к скидочной активности индивидуальна и зависит от стратегии реализации проекта. Сейчас застройщики предоставляют скидки для соответствия плановому наполнению эскроу, так как при отклонении от плана девелопер несет издержки в виде повышенного процента на финансирование проекта.

Также в связи с ростом ключевой ставки и ужесточением условий по финансированию проектов ожидается сокращение стартов новых проектов. Сейчас на рынке наблюдается рост объема предложения, вызванный охлаждением спроса, что объясняется длительным девелоперским циклом. Однако в будущем наиболее вероятно снижение объема предложения и, как следствие, возможный рост цен на жилье

Таким образом, ограничение на проектирование квартир менее 28 кв. м. и усугубляющийся уровень доступности жилья повлекут за собой перераспределение спроса в пользу более доступных вариантов в Новой Москве и Московской области, а в новых проектах Москвы будет проектироваться больше однокомнатных форматов.

Сейчас рынок новостроек сильно зависит от регулятивных мер, направленных на:

- Сокращение доли малогабаритных квартир в строительстве;

- Регулирование рынка апартаментов;

- Разработку адресных ипотечных программ, отвечающих социально-экономическим задачам государственной политики (стимулирование уровня рождаемости, развитие регионов, поддержка узкопрофильных специалистов);

- Снижение уровня закредитованности населения и сокращение доли высокорисковых ипотек

Так, уже введен запрет на строительство квартир площадью до 28 кв. м. в Москве, а с 1 января 2025 г. данное ограничение распространится и на Московскую область. Для регулирования рынка апартаментов также уже приняты меры в виде ввода штрафов за их продажу и строительство на участках, не предназначенных для этого.

Последняя тенденция прослеживается в новом ипотечном стандарте, который ЦБ РФ введет в силу с января 2025 года. Новый ипотечный стандарт включает в себя следующие положения:

Запрет на размещение средств на аккредитивах – теперь деньги должны переводиться на эскроу-счета

Сниженные ставки. Банки больше не будут получать вознаграждение за снижение ставок, если это приводит к искусственному завышению цен на жилье. В настоящее время застройщики снижают ставки, но увеличивают цены.

Первоначальный взнос. В первоначальный взнос нельзя включать деньги, которые покупатель получит обратно, например, кешбэк. Это защищает заемщиков от повышения цен и формирует привычку откладывать деньги.

Информирование заемщика. Банки обязаны объяснять условия кредита и риски до подписания договора, а также отвечать на вопросы заемщика.

Новый ипотечный стандарт будет ограничивать застройщиков в применении различных финансовых схем, однако нововведение должно снизить уровень «некачественного спроса». В то же время высока вероятность появления новых льготных адресных программ, которые будут продолжать поддерживать уровень спроса на рынке.

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. | 642 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 952 045 |
| Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб. | 757 527 |

**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 включал 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 включал 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 применятся. 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. Чтоб 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[22] по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

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

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

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12281 и 77:06:0001002:12357**

| 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 требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| **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 |

22 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **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., 38 | 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 | 10 | 13 | 13 | 14 |
| **Характеристика этажа расположения** | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| **Общая площадь, кв. м** | 51,3<br>50,5 | 50,90 | 50,60 | 51,00 | 50,90 |
| **Сдача объекта** | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| **Цена предложения, руб.** | | 37 157 000 | 40 378 800 | 41 004 000 | 39 447 500 |
| **Источник информации** | | https://www.cian.ru/sale/flat/305627373/ | https://www.cian.ru/sale/flat/310430913/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305678035/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627415/ |
| **Контактная информация** | | (495) 801-61-37 | (495) 801-61-37 | (495) 801-61-37 | (495) 801-61-37 |
| **Стоимость за 1 кв.м., руб.** | | 730 000 | 798 000 | 804 000 | 775 000 |

**Источник: Рассчитано Оценщиком**

### Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12690, 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 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Количество комнат** | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| **Вид права** | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| **Существующие ограничения права** | Не учувствуют | Не учувствуют | Не учувствуют | Не учувствуют | Не учувствуют | Не учувствуют |
| **Финансовые условия** | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| **Условия продажи** | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| **Предложение / сделка** | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| **Функциональное назначение** | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье |
| **Дата предложения** | | Актуально на дату оценки | 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., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 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 | Ленинский проспект 14 минут пешком |
| **Класс ЖК** | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум |
| **Стадия готовности** | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан |
| **Этаж расположения** | 14 | 13 | 7 | 13 | 14 | 8 |
| **Характеристика этажа расположения** | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| **Общая площадь, кв. м** | 112,6<br>112,4 | 109,50 | 106,60 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| **Сдача объекта** | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| **Цена предложения, руб.** | | 76 431 000 | 74 000 000 | 104 602 800 | 106 081 200 | 110 773 800 |
| **Источник информации** | | https://www.cian.ru/sale/flat/305627412/ | https://www.cian.ru/sale/flat/302919477/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/ |
| **Контактная информация** | | (499) 956-71-92 | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 |
| **Стоимость за 1 кв.м., руб.** | | 698 000 | 694 184 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |

**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 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Количество комнат** | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| **Вид права** | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| **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., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 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 | 10 | 13 | 14 | 8 |
| **Характеристика этажа расположения** | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж | Средний этаж |
| **Общая площадь, кв. м** | 137 | 142,20 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| **Сдача объекта** | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка | Предчистовая отделка |
| **Цена предложения, руб.** | | 97 975 800 | 104 602 800 | 106 081 200 | 110 773 800 |
| **Источник информации** | | https://www.cian.ru/sale/flat/305627377/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627407/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627418/ | https://www.cian.ru/sale/flat/305627361/ |
| **Контактная информация** | | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 | (495) 134-97-18 |
| **Стоимость за 1 кв.м., руб.** | | 689 000 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |

**Источник: Рассчитано Оценщиком**

## Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 кв. м объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12281 и 77:06:0001002:12357

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. | - | 37 157 000 | 40 378 800 | 41 004 000 | 39 447 500 |
| Площадь объекта | кв.м | 51,3<br>50,5 | 50,90 | 50,60 | 51,00 | 50,90 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 730 000 | 798 000 | 804 000 | 775 000 |
| Передаваемые права | | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования | Право требования |
| Корректировка на передаваемые права | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 730 000 | 798 000 | 804 000 | 775 000 |
| 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 | - | 730 000 | 798 000 | 804 000 | 775 000 |
| Условия продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 730 000 | 798 000 | 804 000 | 775 000 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -4,40% | -4,40% | -4,40% | -4,40% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Функциональное назначение | | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Дата предложения (дата сделки) | | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения / продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Место нахождения | | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | 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 | | | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| 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 | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Стадия готовности | | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Общая площадь | | 51,3<br>50,5 | 50,90 | 50,60 | 51,00 | 50,90 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | 0% | 0% | 0,0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| 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 | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| 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 | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Прочие отличия | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка на прочие отличия | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 697 880 | 762 888 | 768 624 | 740 900 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 742 573 | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 1 030 539 001 | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 32 102 | | | | |
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 4% | | | | |
| 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 | - | 174 470 | 190 722 | 192 156 | 185 225 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 742 573 | | | | |

**Источник: составлено Оценщиком**

## Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 кв. м объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12690, 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 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. | - | 76 431 000 | 74 000 000 | 104 602 800 | 106 081 200 | 110 773 800 |
| Площадь объекта | кв.м | 112,6<br>112,4 | 109,50 | 106,60 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 698 000 | 694 184 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Передаваемые права | | Право требования | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые права | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 698 000 | 694 184 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Финансовые условия сделки | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на финансовые условия | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 698 000 | 694 184 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Условия продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 698 000 | 694 184 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -4,40% | -4,40% | -4,40% | -4,40% | -4,40% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Функциональное назначение | | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Дата предложения (дата сделки) | | | Актуально на дату оценки | 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% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Место нахождения | | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 |
| Корректировка на местоположение | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Стоимость за единицу площади | | | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| 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 | Ленинский проспект 14 минут пешком |
| Корректировка на удаленность от метро | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Стадия готовности | | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 663 640 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | | 112,6<br>112,4 | 109,50 | 106,60 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | 0,0% | -1,0% | 4% | 3,0% | 3,0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 667 288 | 657 004 | 727 784 | 734 571 | 767 066 |
| Класс качества ЖК | | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум | Премиум |
| Корректировка на класс ЖК | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 657 004 | 727 784 | 734 571 | 767 066 |
| Отделка объекта | | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая | Предчистовая |
| Корректировка на отделку | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Денежная корректировка на отделку | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 657 004 | 727 784 | 734 571 | 767 066 |
| Прочие отличия | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка на прочие отличия | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 667 288 | 657 004 | 727 784 | 734 571 | 767 066 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 710 743 | | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 2 201 666 685 | | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 46 922 | | | | | |
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 7% | | | | | |
| Выводы | | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 0,00 | 0,01 | 0,04 | 0,03 | 0,03 |
| 1/(Sn+1) | | | 100,0% | 99,0% | 96,2% | 97,1% | 97,1% |
| Весовой коэффициент | % | - | 0,2043 | 0,2023 | 0,1966 | 0,1984 | 0,1984 |
| Вклад аналога | руб./кв.м | - | 136 327 | 132 912 | 143 082 | 145 739 | 152 186 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 710 246 | | | | | |

**Источник: составлено Оценщиком**

## Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 кв. м 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 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. | - | 97 975 800 | 104 602 800 | 106 081 200 | 110 773 800 |
| Площадь объекта | кв.м | 137 | 142,20 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| Стоимость за единицу площади | руб./кв.м | - | 689 000 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Передаваемые права | | Право требования | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые права | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 689 000 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| 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 | - | 689 000 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Условия продажи | | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия 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 | - | 689 000 | 732 000 | 746 000 | 779 000 |
| Предложение / сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга | % | - | -4,40% | -4,40% | -4,40% | -4,40% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Функциональное назначение | | жилье | жилье | жилье | жилье | жилье |
| Корректировка на функциональное назначение | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Дата предложения (дата сделки) | | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения / продажи | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Место нахождения | | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 | Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38 |
| Корректировка на местоположение | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| 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 | - | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Стадия готовности | | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан | Сдан |
| Корректировка на стадию готовности | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 658 684 | 699 792 | 713 176 | 744 724 |
| Общая площадь | | 137 | 142,20 | 142,90 | 142,20 | 142,20 |
| Корректировка на общую площадь | % | - | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 665 271 | 706 790 | 720 308 | 752 171 |
| 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 | - | 665 271 | 706 790 | 720 308 | 752 171 |
| 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 | - | 665 271 | 706 790 | 720 308 | 752 171 |
| Прочие отличия | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка на прочие отличия | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 665 271 | 706 790 | 720 308 | 752 171 |
| Среднее арифметическое значение ряда данных | | 711 135 | | | | |
| Выборочная дисперсия | | 1 296 827 582 | | | | |
| Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии) | | 36 011 | | | | |

| Элемент сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30% | | 5% | | | | |
| Выводы | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 1/(Sn+1) | | | 50,0% | 50,0% | 50,0% | 50,0% |
| Весовой коэффициент | % | - | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Вклад аналога | руб./кв.м | - | 166 318 | 176 698 | 180 077 | 188 043 |
| Стоимость 1 кв.м. | руб./кв.м | 711 136 | | | | |

**Источник: составлено Оценщиком**

***Комментарии к Таблице:***

***Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).***

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

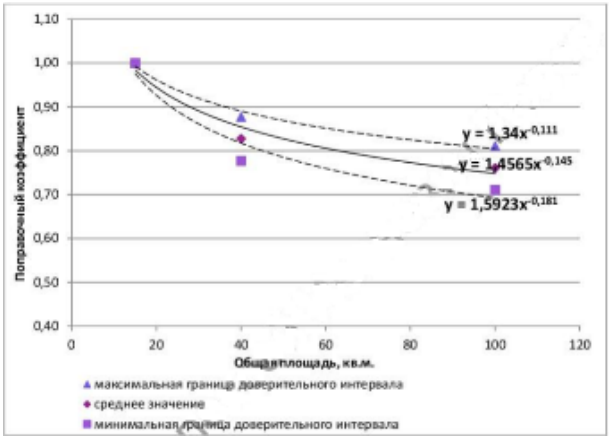
| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений квартир | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 3,2% | 8,7% |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,2% | 2,9% | 7,6% |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 2,2% | 6,4% |
| 4. Жилье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

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для жилья повышенной комфортности в размере -4,4%.

***Площадь объекта***

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.

## Зависимость цены от площади




## Таблица 9.2-7 Расчёт корректировки на площадь для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12690, 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 112,6<br>112,4 | 109,5 | 106,6 | 142,9 | 142,2 | 142,2 |
| Коэффициент площади | 0,734 | 0,737 | 0,740 | 0,709 | 0,710 | 0,710 |

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Величина корректировки, %** | - | 0% | -1% | 4% | 3% | 3% |

**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 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 137 | 142,2 | 142,9 | 142,2 | 142,2 |
| Коэффициент площади | 0,714 | 0,710 | 0,709 | 0,710 | 0,710 |
| **Величина корректировки, %** | - | 1% | 1% | 1% | 1% |

**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:

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

где,
К – 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

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

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. | Корректировка на отделку, руб. | Стоимость за 1 кв.м., руб. | Стоимость объекта, руб. | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | 112,6 | Пред чистовая отделка | 710 246 | 0 | 710 246 | 79 973 700 | 79 974 000 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | 137 | Пред чистовая отделка | 711 136 | 0 | 711 136 | 97 425 632 | 97 426 000 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | 112,6 | Пред чистовая отделка | 710 246 | 0 | 710 246 | 79 973 700 | 79 974 000 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | 137 | Пред чистовая отделка | 711 136 | 0 | 711 136 | 97 425 632 | 97 426 000 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | 112,6 | Пред чистовая отделка | 710 246 | 0 | 710 246 | 79 973 700 | 79 974 000 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | 137 | Пред чистовая отделка | 711 136 | 0 | 711 136 | 97 425 632 | 97 426 000 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | 112,6 | Пред чистовая отделка | 710 246 | 0 | 710 246 | 79 973 700 | 79 974 000 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | 137 | Пред чистовая отделка | 711 136 | 0 | 711 136 | 97 425 632 | 97 426 000 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | 51,3 | Пред чистовая отделка | 742 573 | 0 | 742 573 | 38 093 995 | 38 094 000 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | 112,4 | Пред чистовая отделка | 710 246 | 0 | 710 246 | 79 831 650 | 79 832 000 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | 50,5 | Чистовая отделка | 742 573 | 16 000 | 758 573 | 38 307 937 | 38 308 000 |
| **Итого** | | | | | | | | **865 834 000** |

***Комментарии к Таблице:***

Объекты аналоги передаются в предчистовой отделке. Помещение №11 с кадастровым номером 77:06:0001002:12357, площадью 50,5 кв.м. передается в чистовой отделке. Корректировка применялась согласно данной таблицы.

### Таблица 9.2-10 Корректировки на качество отделки[23]

| *Аналог/Объект* | *Без отделки / требуется капитальный ремонт* | *Под чистовую отделку* | *Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт* | *Хорошее состояние* | *Отличное (евроремонт)* | *Ремонт премиум класса* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Без отделки / требуется капитальный ремонт* | 0 | -8 000 | -13 000 | -17 000 | -24 000 | -30 000 |
| *Под чистовую отделку* | 8 0000 | 0 | -5 000 | -9 000 | -16 000 | -22 000 |
| *Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт* | 13 000 | 5 000 | 0 | -4 000 | -11 000 | -17 000 |

23 https://bф.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf

| *Аналог/Объект* | *Без отделки / требуется капитальный ремонт* | *Под чистовую отделку* | *Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт* | *Хорошее состояние* | *Отличное (евроремонт)* | *Ремонт премиум класса* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Хорошее состояние* | 17 000 | 9 000 | 4 000 | 0 | -7 000 | -13 000 |
| *Отличное (евроремонт)* | 24 000 | 16 000 | 11 000 | 7 000 | 0 | -6 000 |
| *Ремонт премиум класса* | 30 000 | 22 000 | 17 000 | 13 000 | 6 000 | 0 |

# 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 (11 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар» | Не применялся, отказ обоснован | 865 834 000 | 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 выполненные 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:

***865 834 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей, не облагается НДС.***

В том числе:

| № Помещения п/п | Кадастровый номер | Назначение | Площадь объекта | Стоимость объекта (округленно), руб. |
|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | Квартира | 112,6 | 79 974 000 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | Квартира | 137 | 97 426 000 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | Квартира | 51,3 | 38 094 000 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | Квартира | 112,4 | 79 832 000 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | Квартира | 50,5 | 38 308 000 |
| **Итого** | | | | **865 834 000** |

**Оценщик** _____ **А.И. Делов**

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.[24] 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:

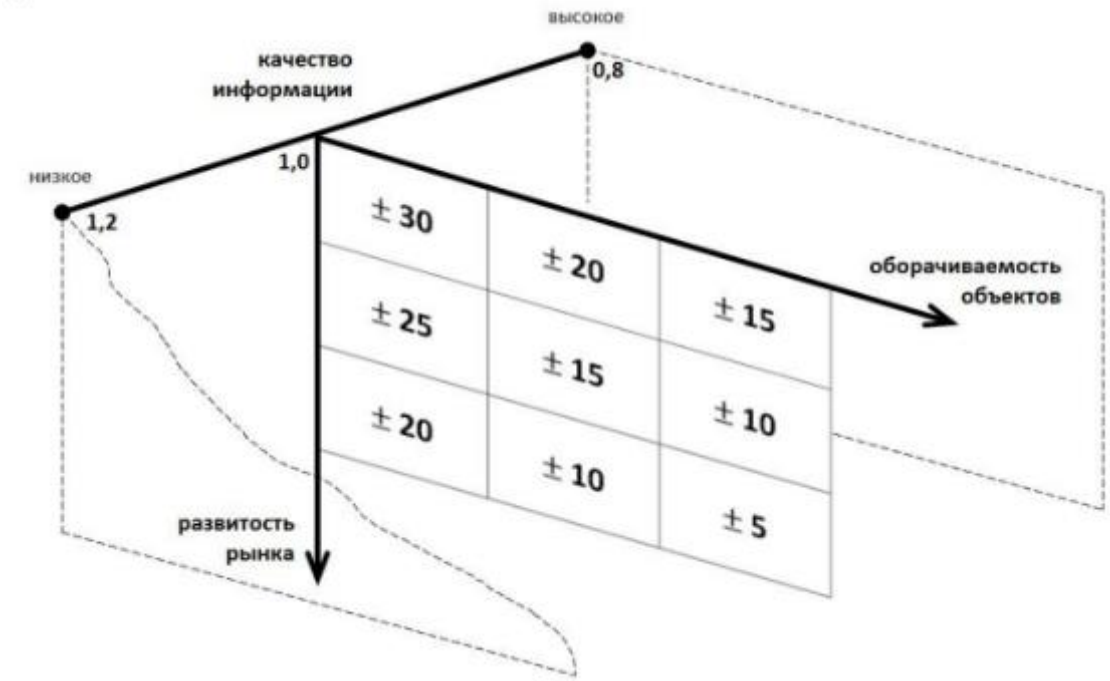
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

i 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – 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%.

24 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

| № Помещения п/п | Условный номер | Площадь объекта | Нижняя граница стоимости, руб. | Стоимость объекта (округленно), руб. | Верхняя граница стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| Помещение № 1 | 77:06:0001002:12690 | 112,6 | 70 377 120 | 79 974 000 | 89 570 880 |
| Помещение № 2 | 77:06:0001002:12701 | 137 | 85 734 880 | 97 426 000 | 109 117 120 |
| Помещение № 3 | 77:06:0001002:12758 | 112,6 | 70 377 120 | 79 974 000 | 89 570 880 |
| Помещение № 4 | 77:06:0001002:12769 | 137 | 85 734 880 | 97 426 000 | 109 117 120 |
| Помещение № 5 | 77:06:0001002:12825 | 112,6 | 70 377 120 | 79 974 000 | 89 570 880 |
| Помещение № 6 | 77:06:0001002:12836 | 137 | 85 734 880 | 97 426 000 | 109 117 120 |
| Помещение № 7 | 77:06:0001002:12892 | 112,6 | 70 377 120 | 79 974 000 | 89 570 880 |
| Помещение № 8 | 77:06:0001002:12903 | 137 | 85 734 880 | 97 426 000 | 109 117 120 |
| Помещение № 9 | 77:06:0001002:12281 | 51,3 | 33 522 720 | 38 094 000 | 42 665 280 |
| Помещение № 10 | 77:06:0001002:12958 | 112,4 | 70 252 160 | 79 832 000 | 89 411 840 |
| Помещение № 11 | 77:06:0001002:12357 | 50,5 | 33 711 040 | 38 308 000 | 42 904 960 |
| **Итого** | | | **761 933 920** | **865 834 000** | **969 734 080** |

# 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 18.07.2012 № 106н
11. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

## 2. Методическая информация

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2023.
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

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Делов Андрей Игоревич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 503231292110
(инн)
включен в реестр членов РОО:
06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002649 *

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Делова Андрея Игоревича
(ф.и.о. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Делов Андрей Игоревич (ф.и.о. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №033524-2 от 20.05.2022. Оценка движимого имущества, действителен до 20.05.2025;
2. №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 03.06.2027

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор №922/2513014888 от 22.12.2023 на сумму 3000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/000000 1/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и(или) профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 17.07.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 июля 2024 г.

Дата составления выписки 17 июля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков
(подпись)

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037854-1 «03» июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

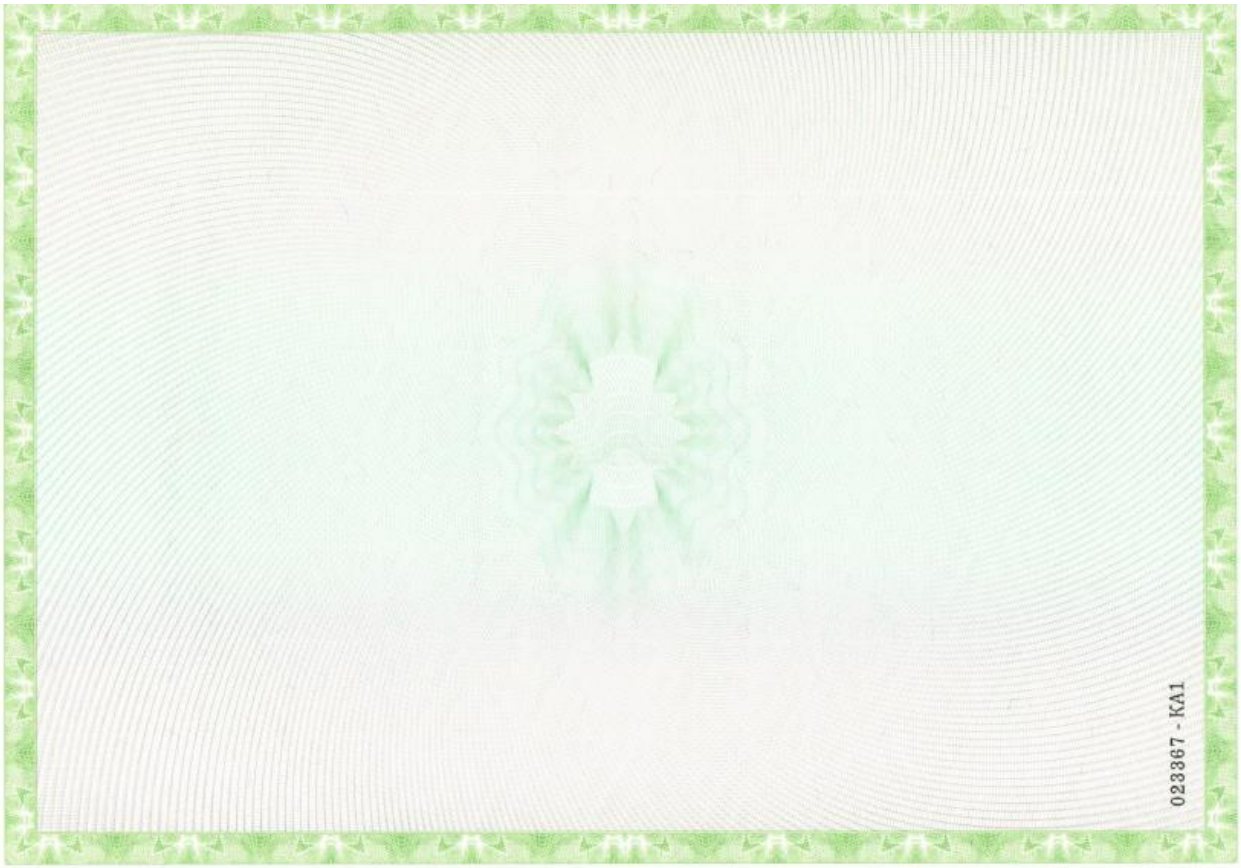
выдан Делову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «03» июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» июня 20 27 г.



*Жоғары білім туралы*

**ДИПЛОМ**

ЖБ № 0202232

Осы диплом *Делов Андрей Игоревичке* берілді, ол *2008* жылы *Алматы экономика және статистика академиясына* түсіп, *2010* жылы *050908 "Бағалау" мамандығы бойынша Алматы экономика және статистика академиясын* жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының *2010* жылғы «*20*» *сәуірдегі* шешімімен оған *бағалау* біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.

*Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы*
*Ректор*
*Хатшы*
М.О.

*Алматы* қаласы
*2010* жылғы «*07*» *маусым*
Тіркеу нөмірі *2579*

**ДИПЛОМ**

*о высшем образовании*

ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан *Делову Андрею Игоревичу* в том, что он в *2008* году поступил в *Алматинскую академию экономики и статистики* и в *2010* году полностью освоил профессиональную учебную программу высшего образования *по специальности 050908 "Оценка"* *Алматинской академии экономики и статистики*

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

*Председатель Государственной аттестационной комиссии*
*Ректор*
*Секретарь*
М.П.

Город *Алматы*
«*07*» *июня* *2010* года
Регистрационный номер *2579*

**ПОЛИС**

**к договору страхования ответственности оценщиков**

**№ 922/2513014888**

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

**Дата оформления полиса** «22» декабря 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

| | |
|---|---|
| **Страхователь:** | *Ф.И.О. ДЕЛОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ*<br>*Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Одинцово, ул Советская, д 52 к 11, кв 28, Дата рождения 26.10.1989*<br>*Паспорт № 4608 613609 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ В Г. ЛЮБЕРЦЫ*<br>E - mail: info@timbroexpert.com тел. + 701-99-02 |
| **1. Срок действия полиса:** | С 00 часов 00 минут **01.01.2024г.** по 24 часа 00 минут **31.12.2024г.** |
| **2. Объект страхования:** | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **01.01.2024** года. |
| **3. Страховой случай:** | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. |
| **4. Страховая сумма:** | **5 000 000 (пять миллионов) рублей,**<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования |
| **5. Франшиза:** | Страхование осуществляется без франшизы |
| **6. Страховая премия:** | **2 400** (две тысячи четыреста) **рублей** |
| **7. Порядок оплаты страховой премии:** | Согласно Договору страхования |
| **8. Прилагаемые документы:** | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2513014888 от 22.12.2023<br>- Правила страхования. |
| **Представитель страховщика: КАЛЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ** | Код 19547007 |

Экземпляр Правил страхования получил. С условиями Правил страхования ознакомлен и согласен.

**Страхователь**

М.П. (подпись)

**Страховщик**

М.П. (должность, подпись)

*На основании ДОВ № РГ-Д-13/922-2513014888 от 22.12.2023*

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

# ПОЛИС

## к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2504121360

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

**Дата оформления полиса** «22» декабря 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

| | |
|---|---|
| **Страхователь:** | *Наименование организации* / Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»<br>Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А,<br>пом. XIII ком. 83,87<br>ОГРН. 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 E – mail info@fundocenka.com тел. + 7 (499) 701-99-02<br>р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795 |
| **1. Срок действия полиса:** | С 00 часов 00 минут **01.01.2024г.** по 24 часа 00 минут **31.12.2024г.** |
| **2. Объект страхования:** | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **01.01.2024** года. |
| **3. Страховой случай:** | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. |
| **4. Страховая сумма:** | **100 000 000 (сто миллионов) рублей,**<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования |
| **5. Франшиза:** | Страхование осуществляется без франшизы |
| **6. Страховая премия:** | **27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей** |
| **7. Порядок оплаты страховой премии:** | Согласно Договору страхования |
| **8. Прилагаемые документы:** | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2504121360 от 22.12.2023<br>- Правила страхования. |
| **Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ** | Код 19547007 |

Экземпляр Правил страхования получил. С вышеуказанными Правилами страхования ознакомлен и согласен.

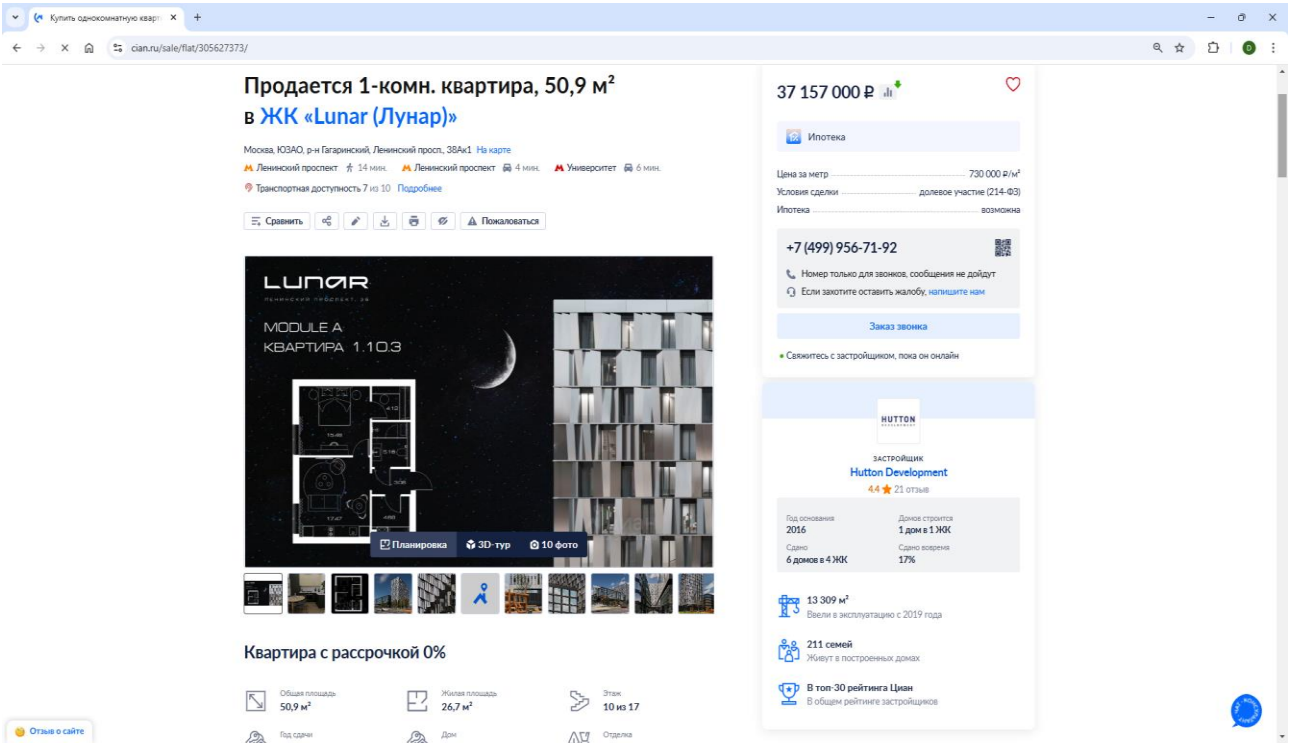
**Страхователь**
М.П. (подпись)

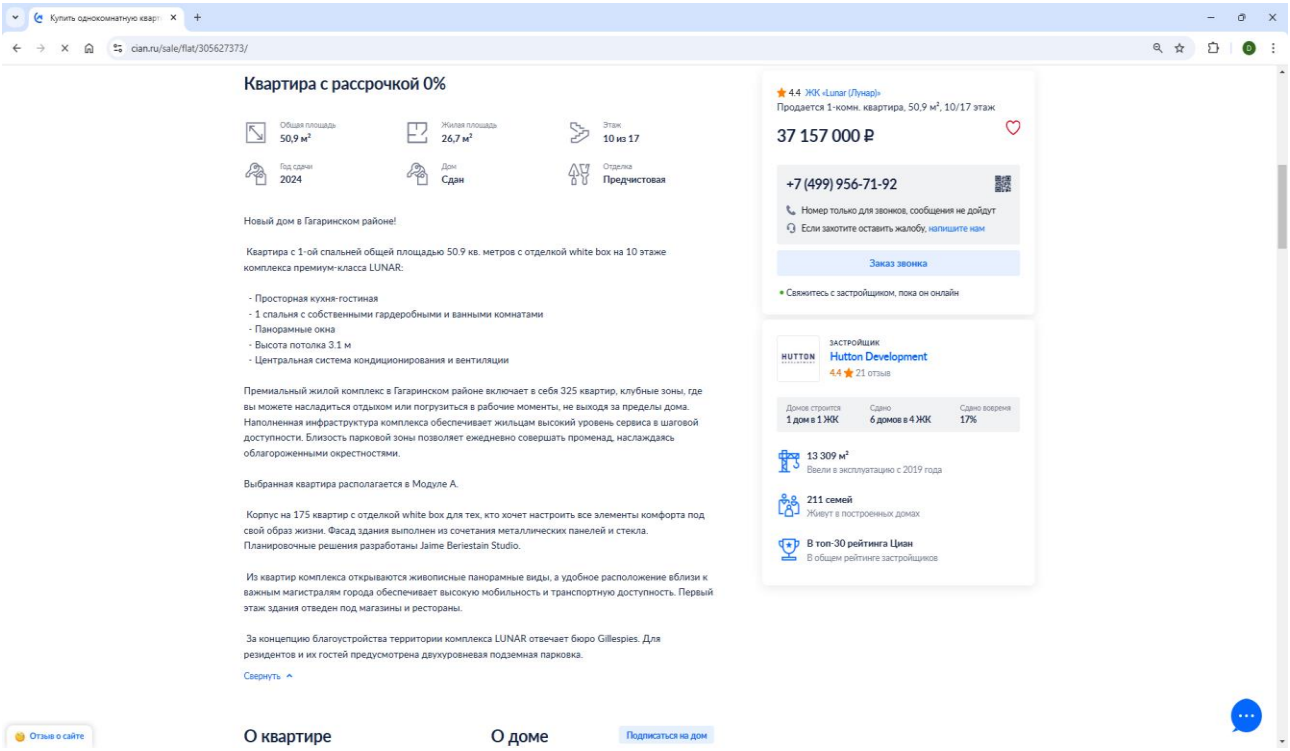
**Страховщик**
М.П. (должность, подпись)
*По Доверенности 2023-Д-ДАО-922-2504121360 от 22.12.2023*

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

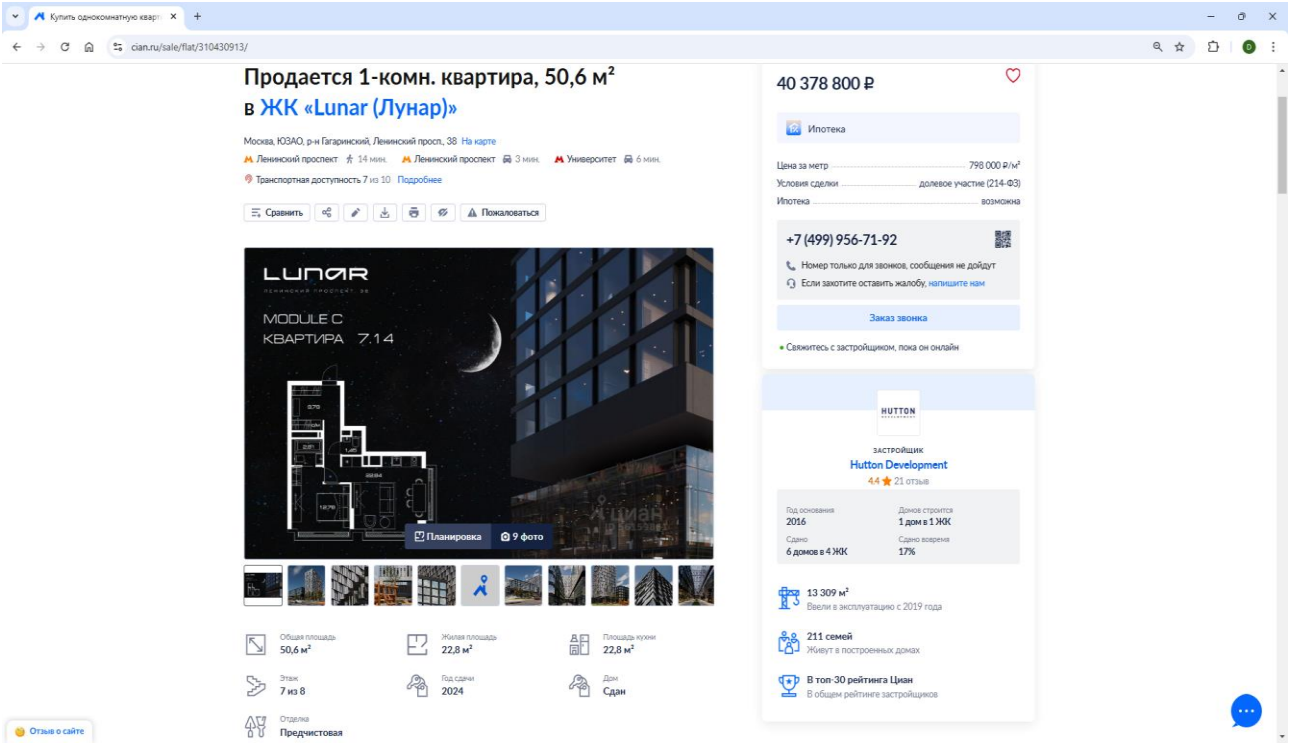
***Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12281 и 77:06:0001002:12357***

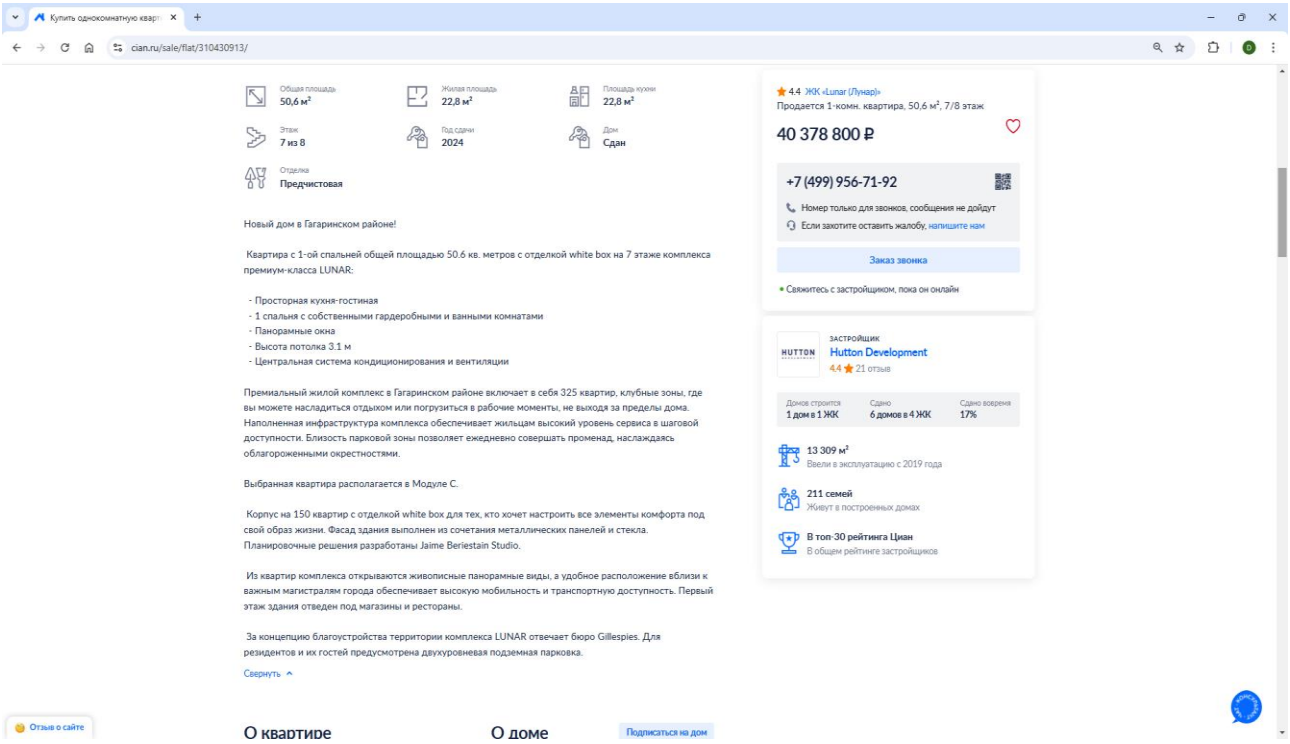
***Объект аналог №1***



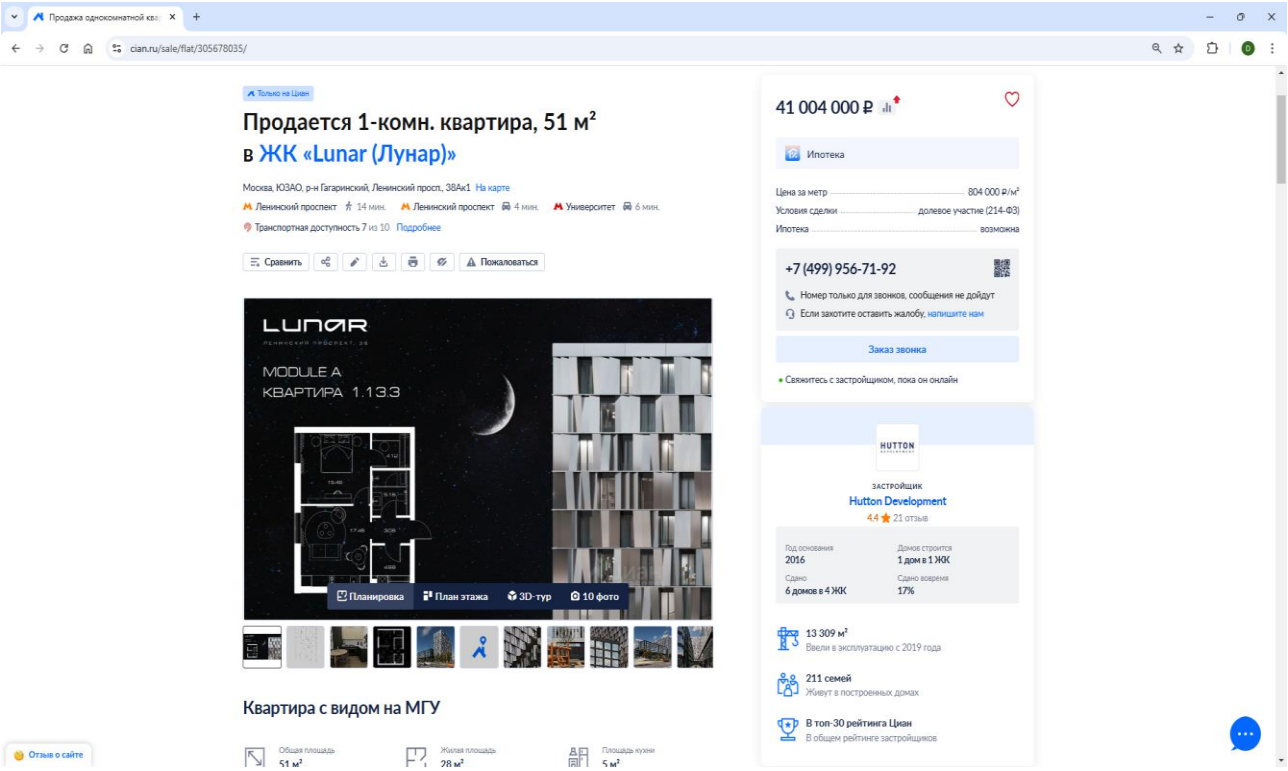



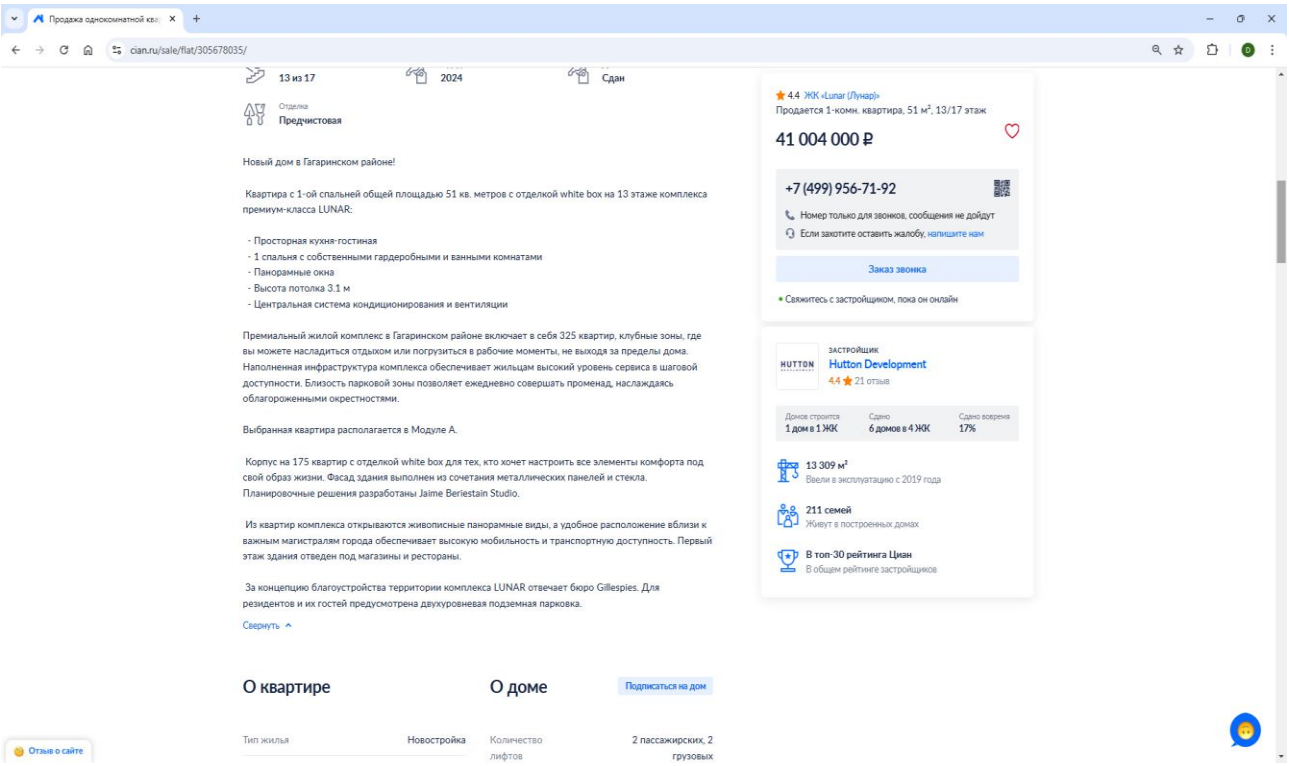
***Объект аналог №2***



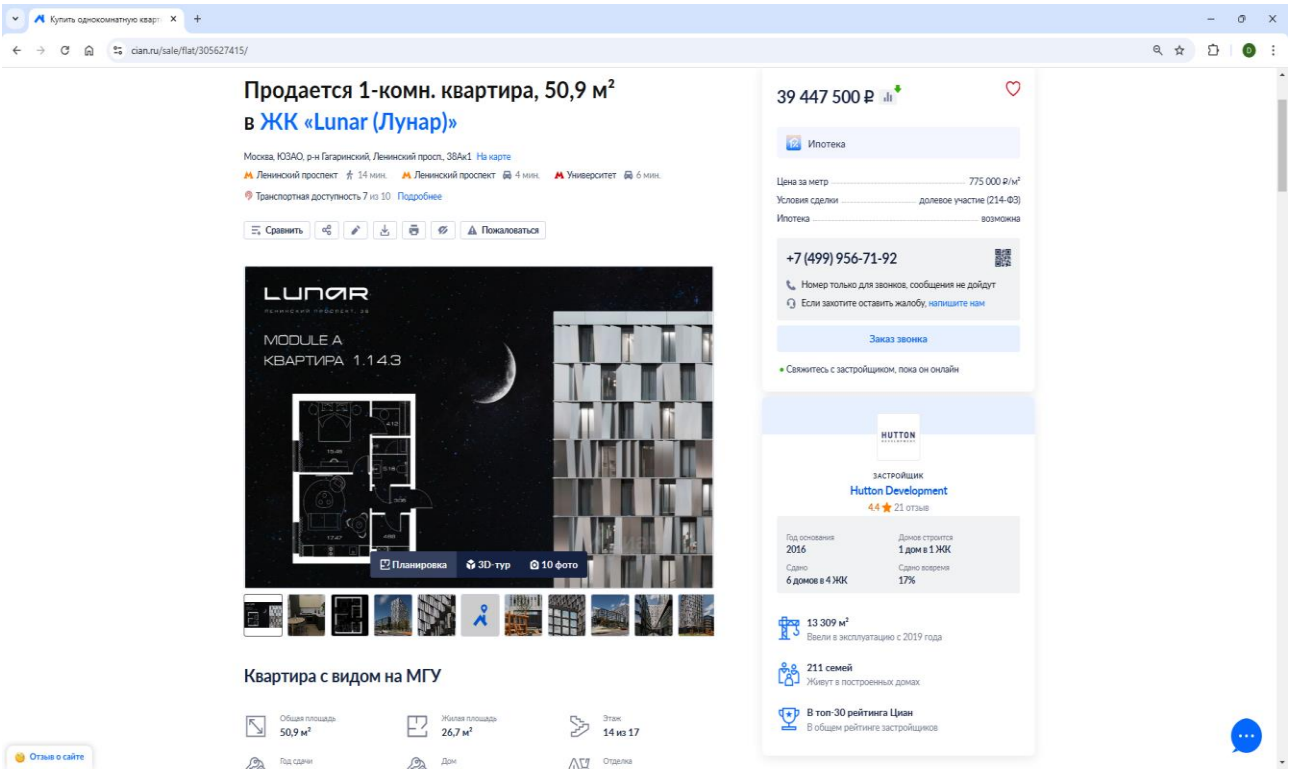



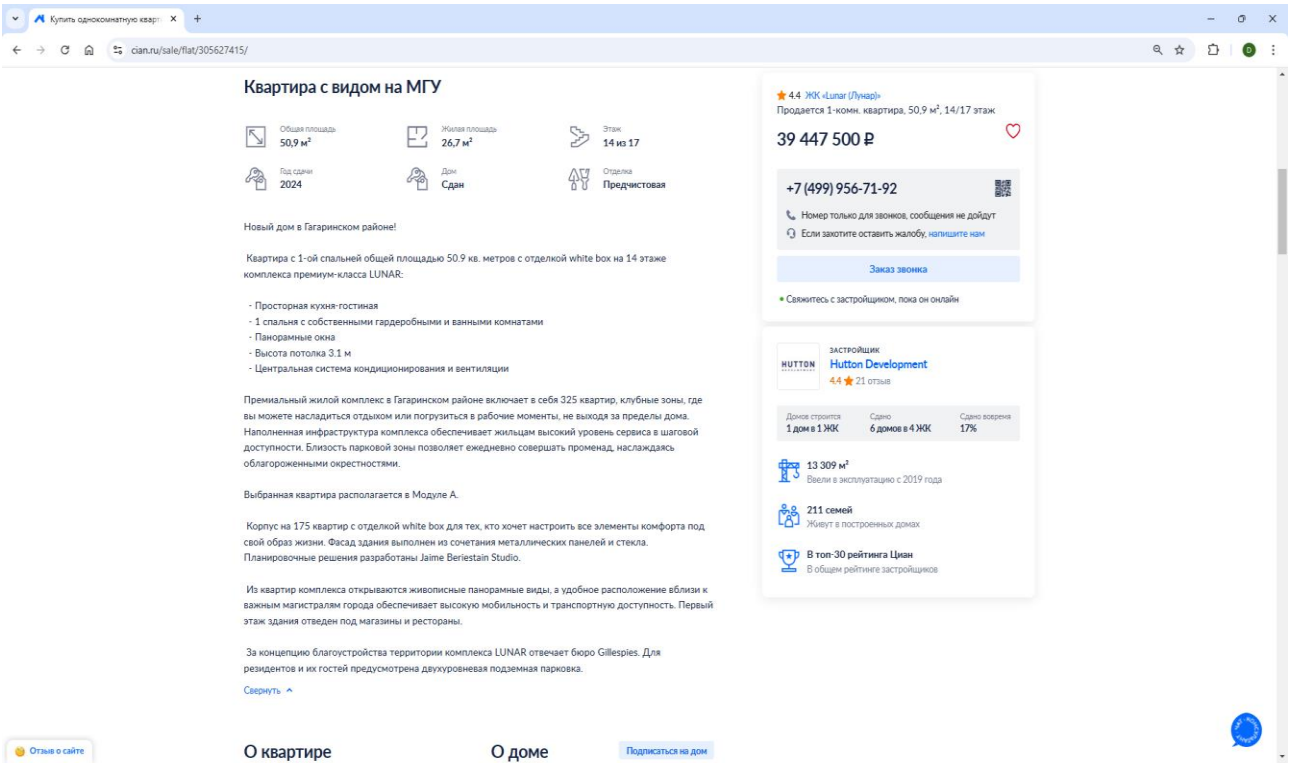
***Объект аналог №3***



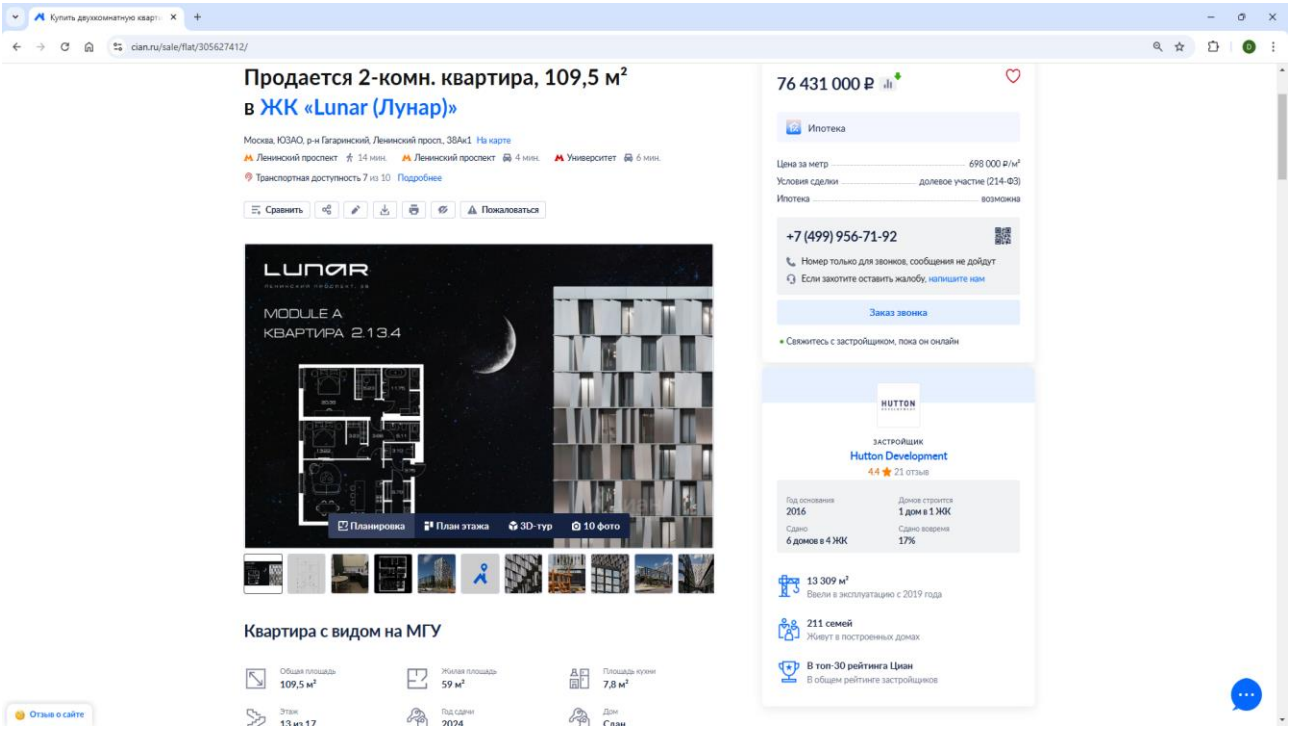
***Объект аналог №4***

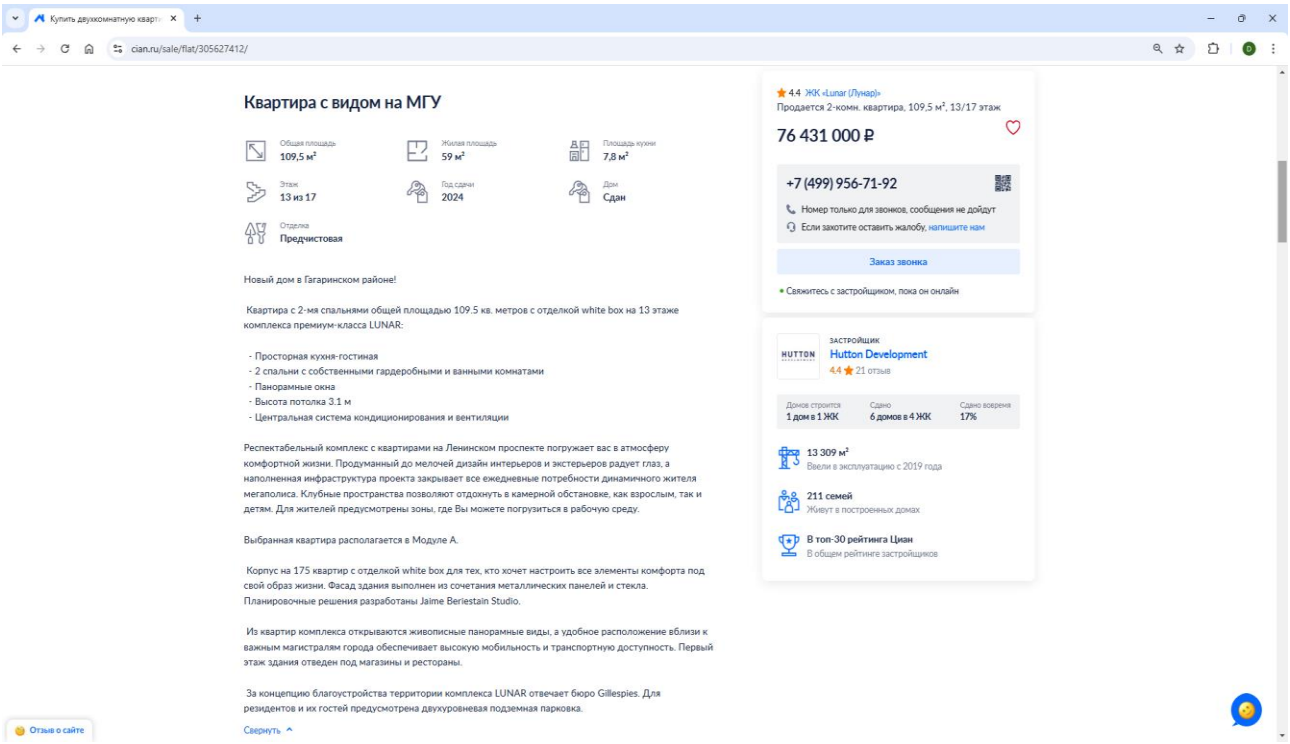


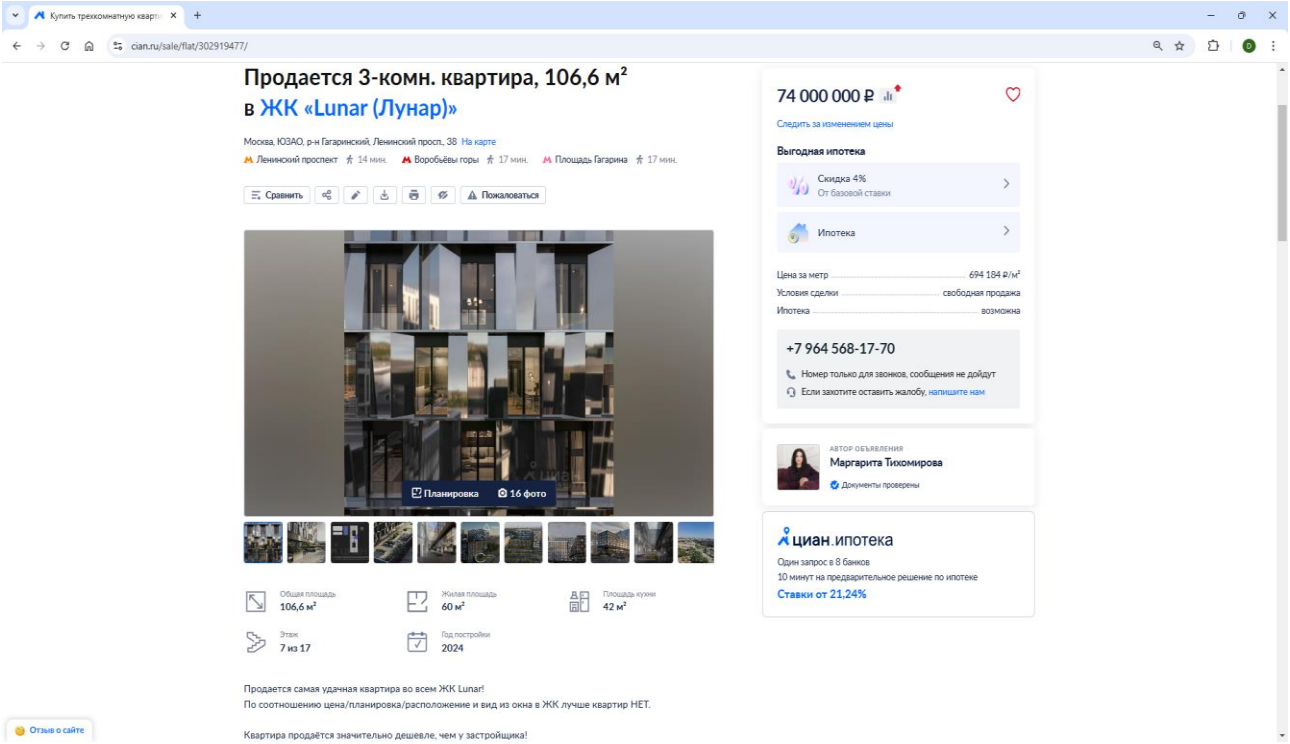
***Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12690, 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958***

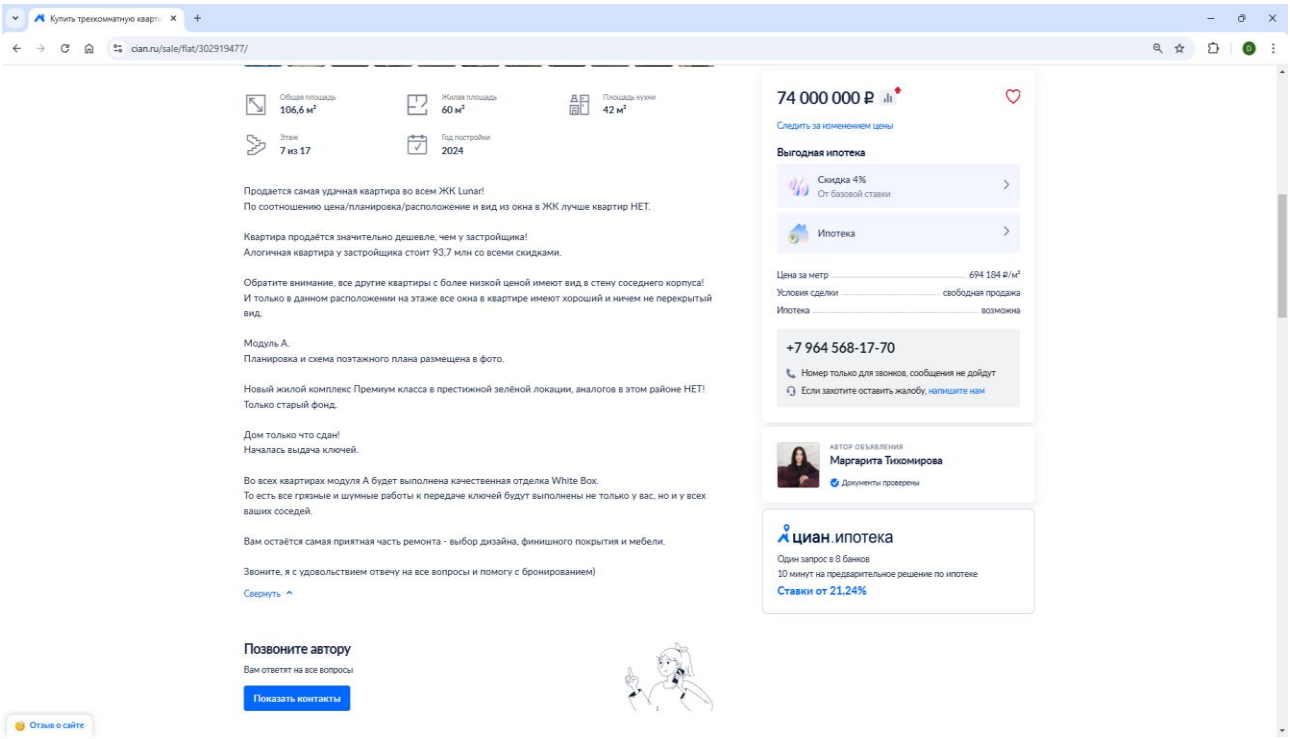
***Объект аналог №1***



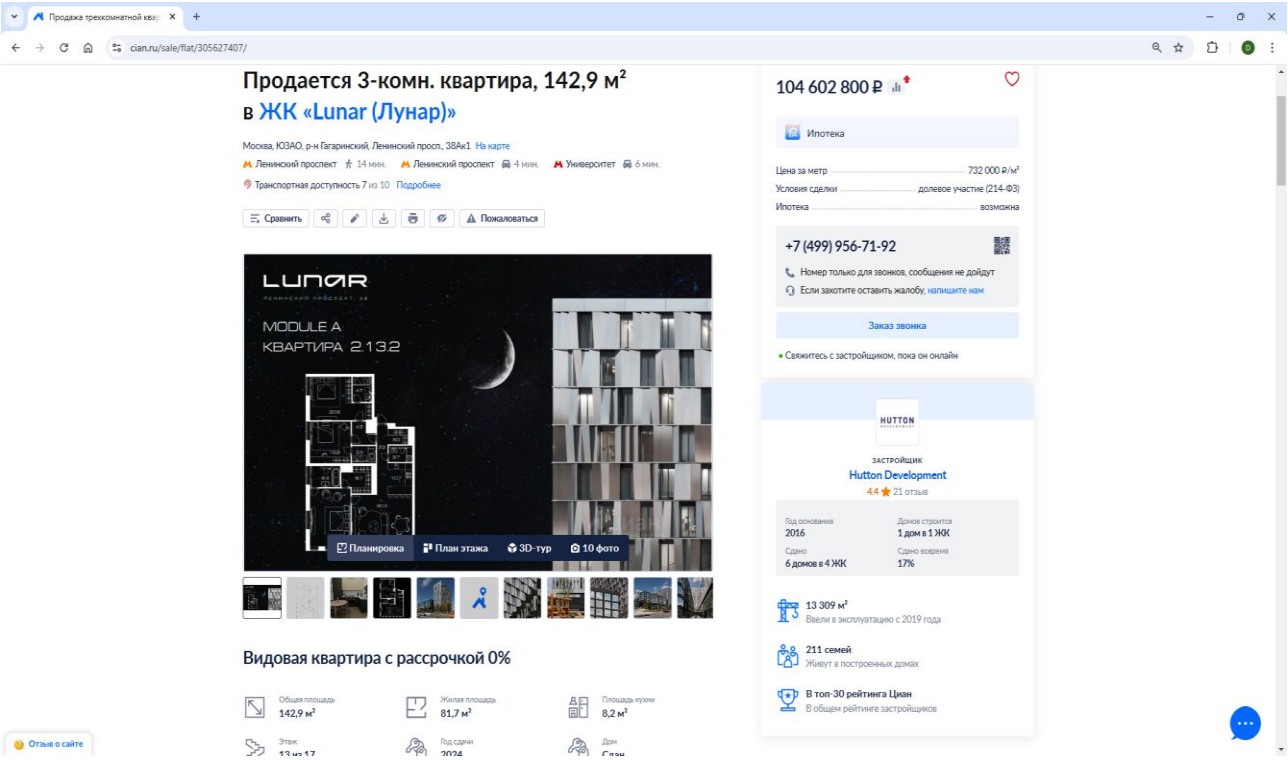



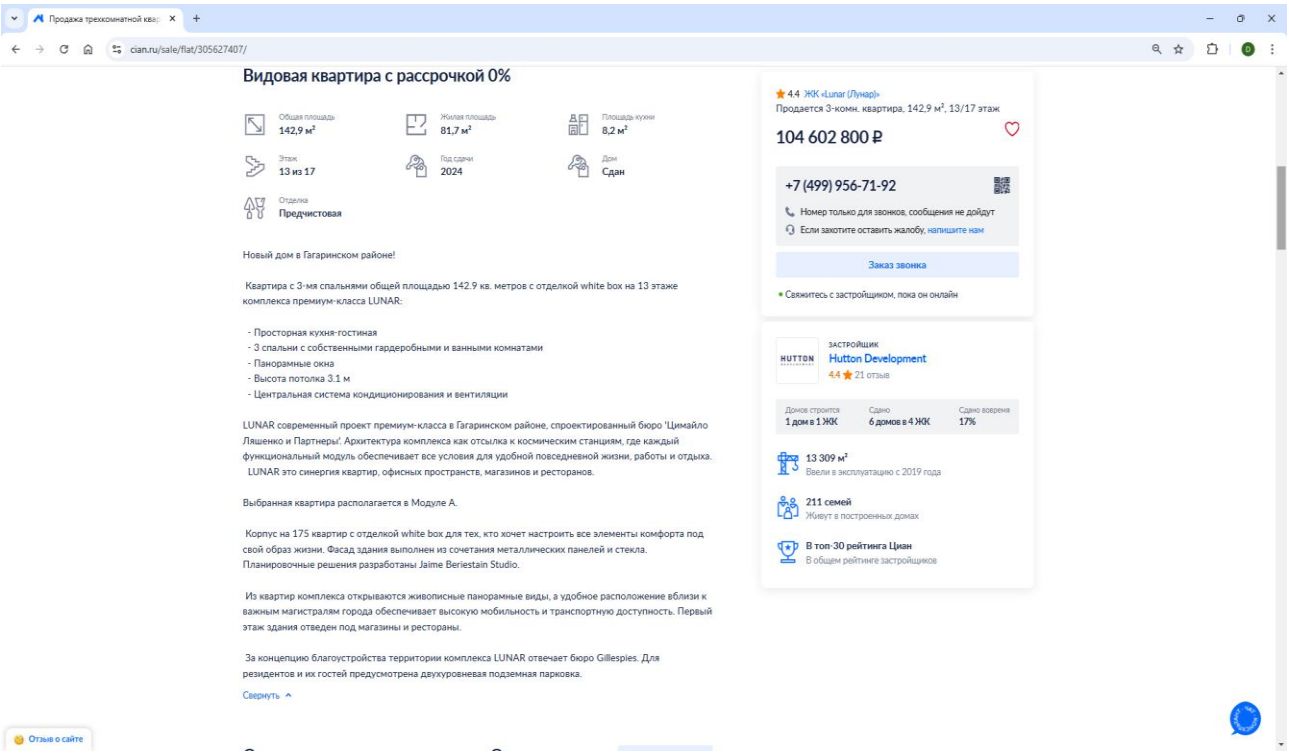
***Объект аналог №2***



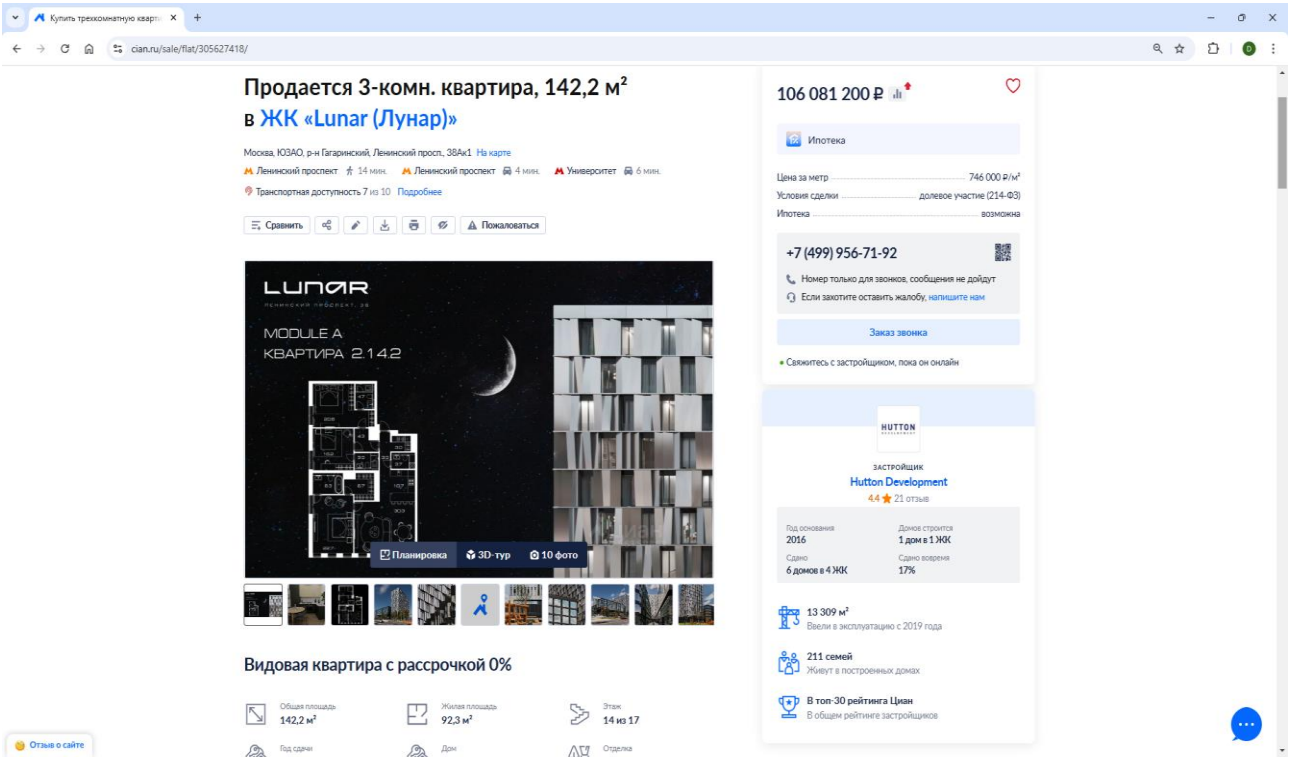



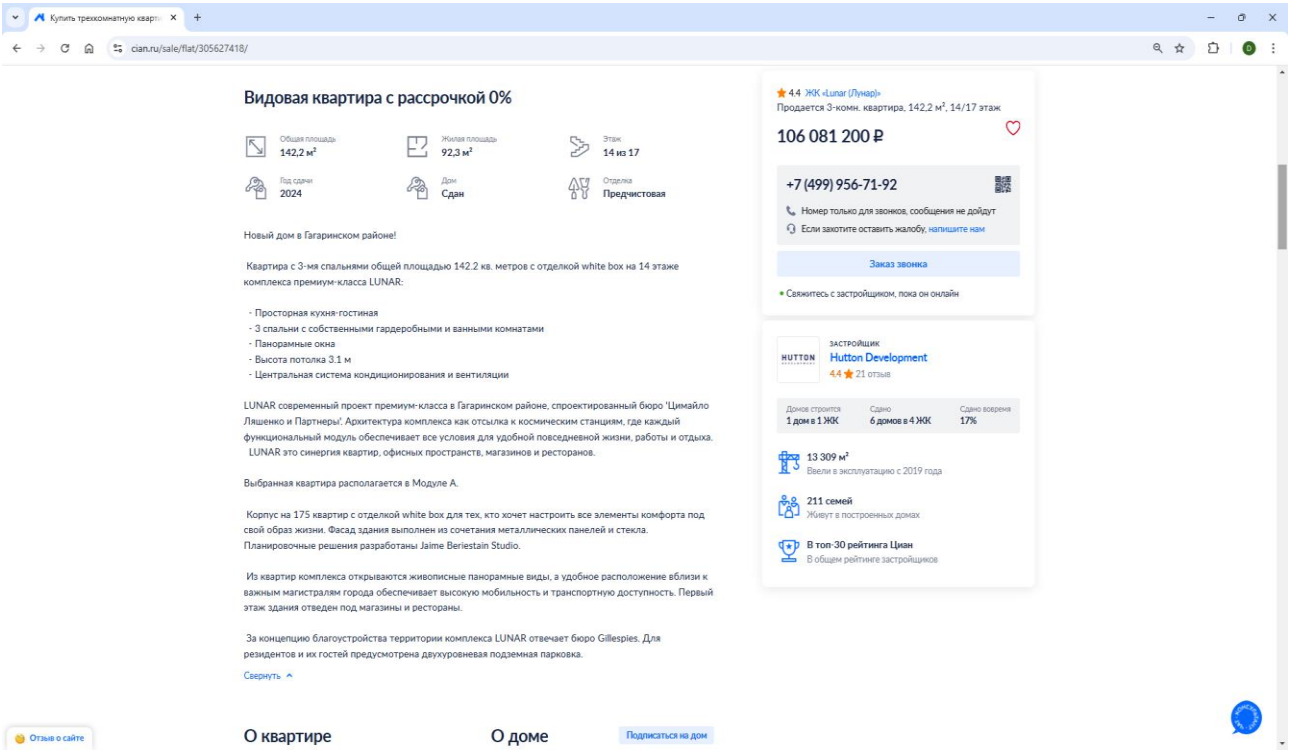
***Объект аналог №3***



***Объект аналог №4***



***Объект аналог №5***

cian.ru/sale/flat/305627361/

Только на Циан

## Продается 3-комн. квартира, 142,2 м²
## в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 На карте

Ленинский проспект 14 мин. Ленинский проспект 4 мин. Университет 6 мин.

Транспортная доступность 7 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

### Квартира с рассрочкой 0%

| Общая площадь | Жилая площадь | Площадь кухни |
|---|---|---|
| 142,2 м² | 93,5 м² | 8,2 м² |

110 773 800 ₽

Ипотека

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 779 000 ₽/м² |
| Условия сделки | долевое участие (214-ФЗ) |
| Ипотека | возможна |

+7 (499) 956-71-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 ★ 21 отзыв

| Год основания | Домов строится | Сдано | Сдано вовремя |
|---|---|---|---|
| 2016 | 1 дом в 1 ЖК | 6 домов в 4 ЖК | 17% |

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

cian.ru/sale/flat/305627361/

### Квартира с рассрочкой 0%

| Общая площадь | Жилая площадь | Площадь кухни |
|---|---|---|
| 142,2 м² | 93,5 м² | 8,2 м² |

| Этаж | Год сдачи | Дом |
|---|---|---|
| 8 из 17 | 2024 | Сдан |

Отделка
Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142.2 кв. метров с отделкой white box на 8 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 3 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3.1 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

LUNAR современный проект премиум-класса в Гагаринском районе, спроектированный бюро 'Цимайло Ляшенко и Партнеры'. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. LUNAR это синергия квартир, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

Корпус на 175 квартир с отделкой white box для тех, кто хочет настроить все элементы комфорта под свой образ жизни. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Berlestain Studio.

Из квартир комплекса открываются живописные панорамные виды, а удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Первый этаж здания отведен под магазины и рестораны.

За концепцию благоустройства территории комплекса LUNAR отвечает бюро Gillespies. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Свернуть

4.4 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 3-комн. квартира, 142,2 м², 8/17 этаж

110 773 800 ₽

+7 (499) 956-71-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 ★ 21 отзыв

| Домов строится | Сдано | Сдано вовремя |
|---|---|---|
| 1 дом в 1 ЖК | 6 домов в 4 ЖК | 17% |

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

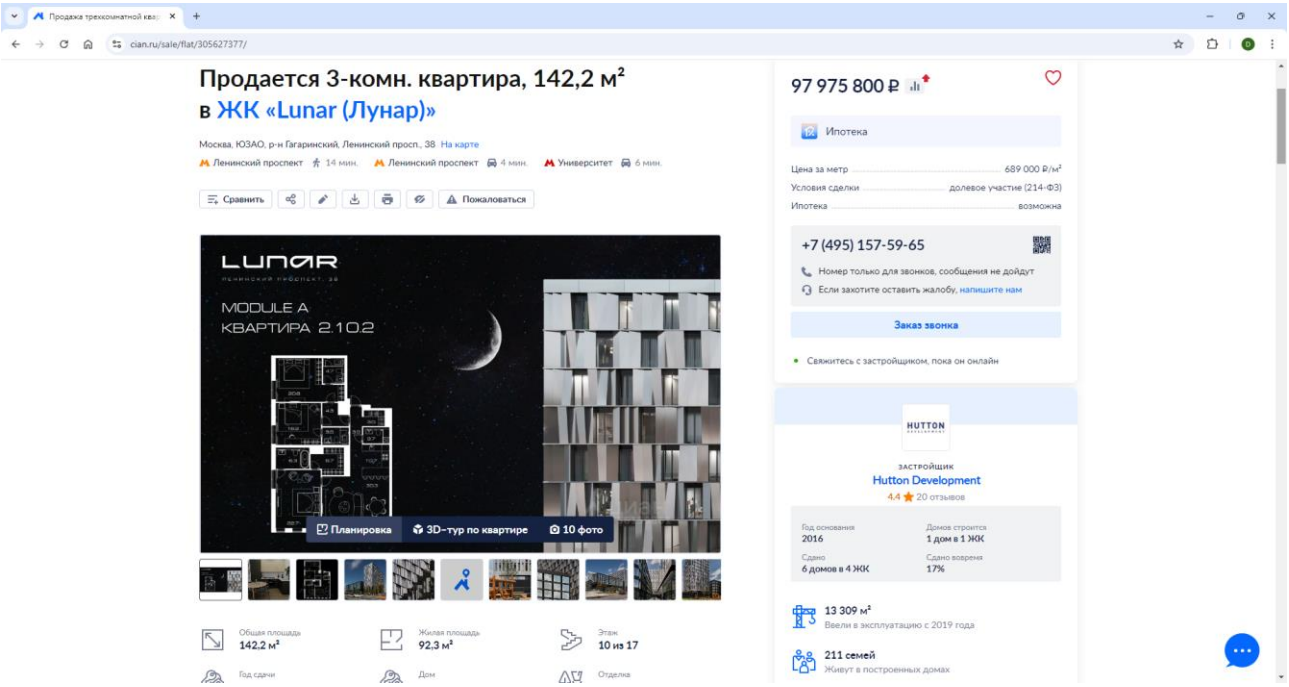
211 семей
Живут в построенных домах

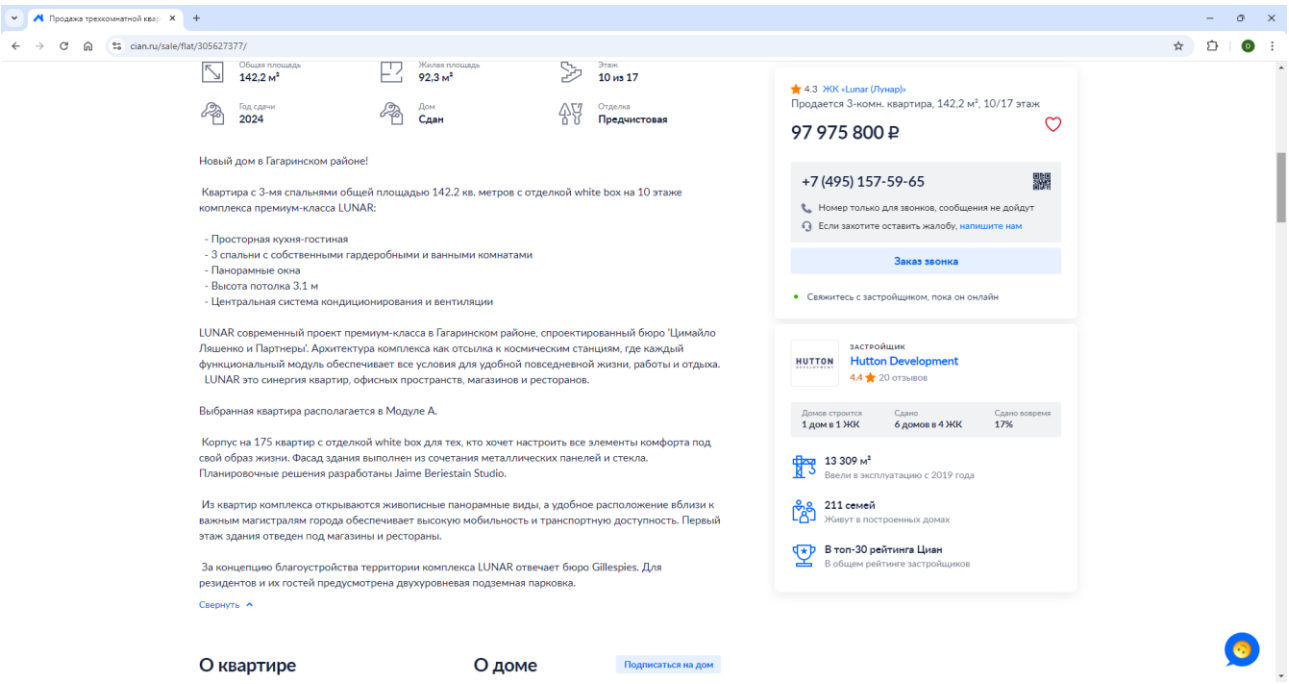
В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

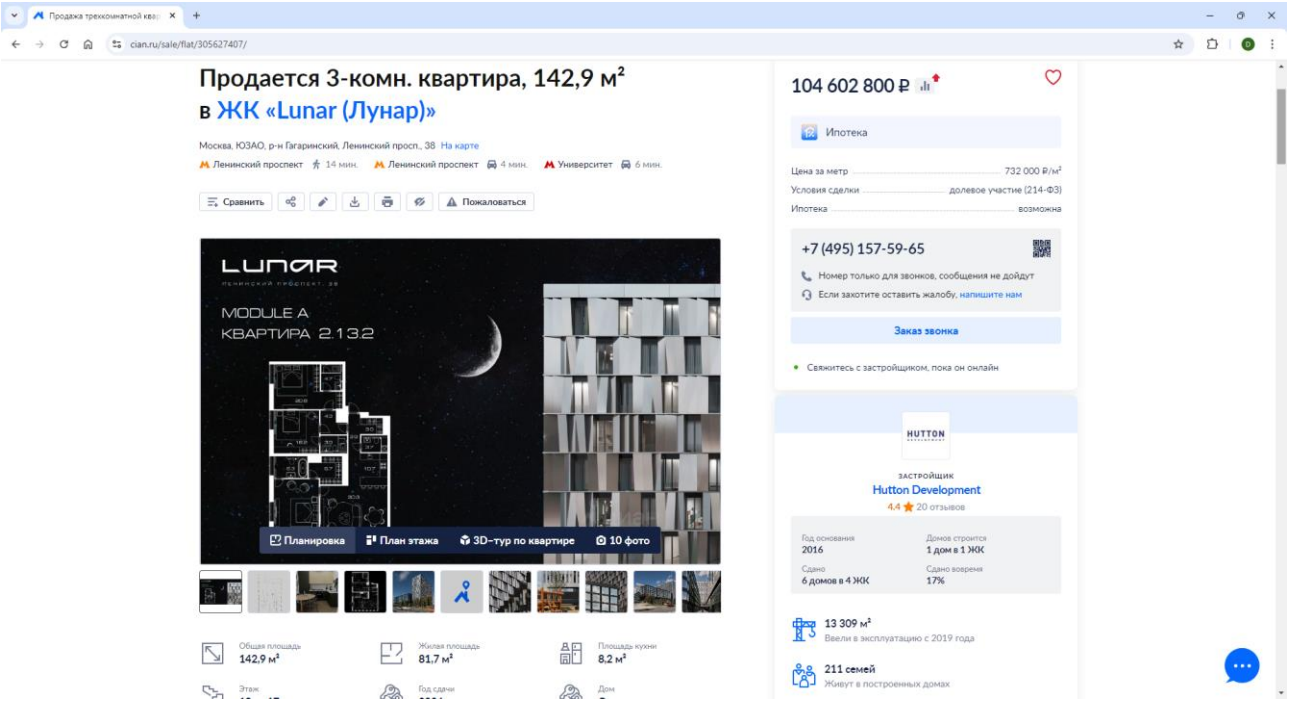
***Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903***

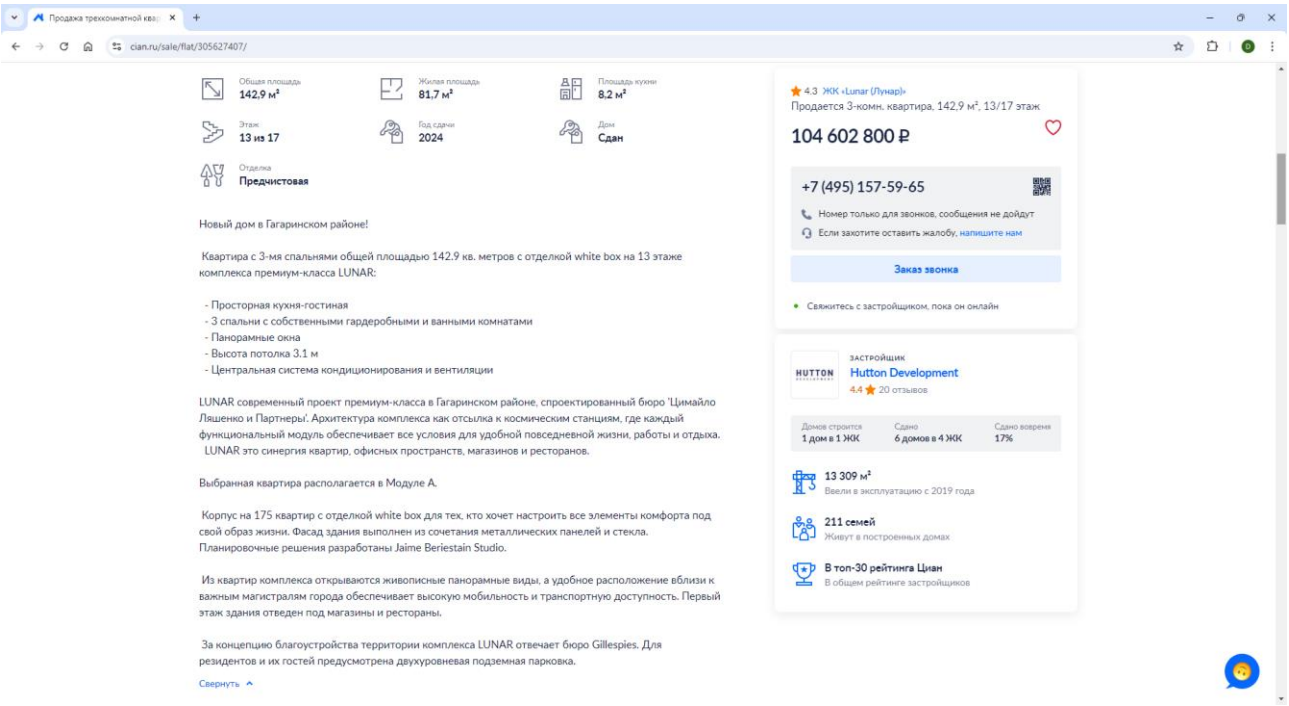
***Объект аналог №1***



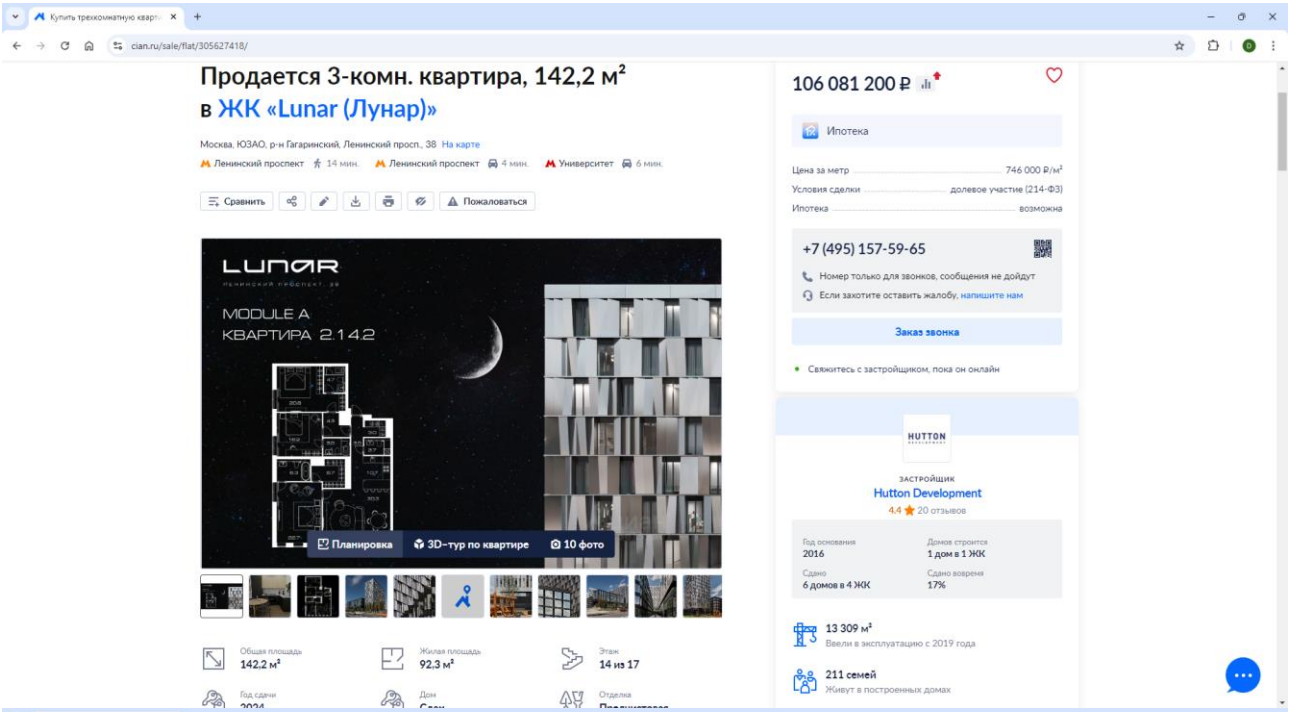



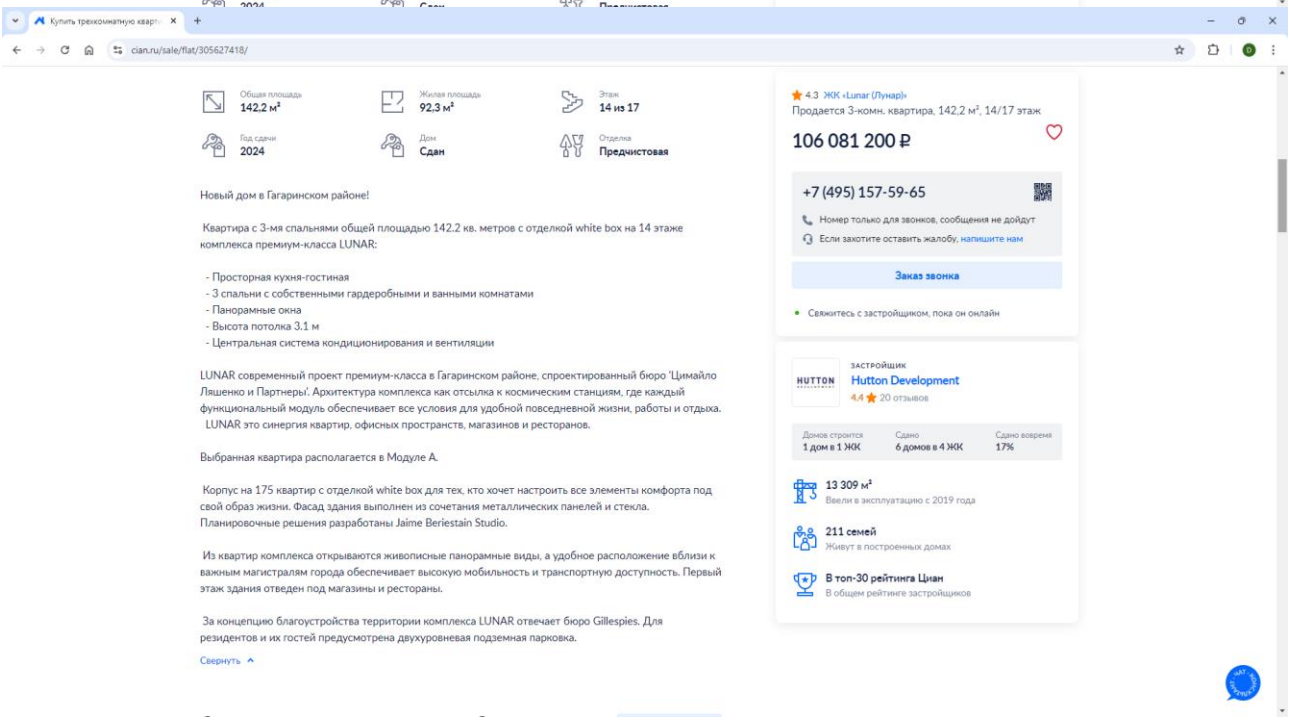
***Объект аналог №2***



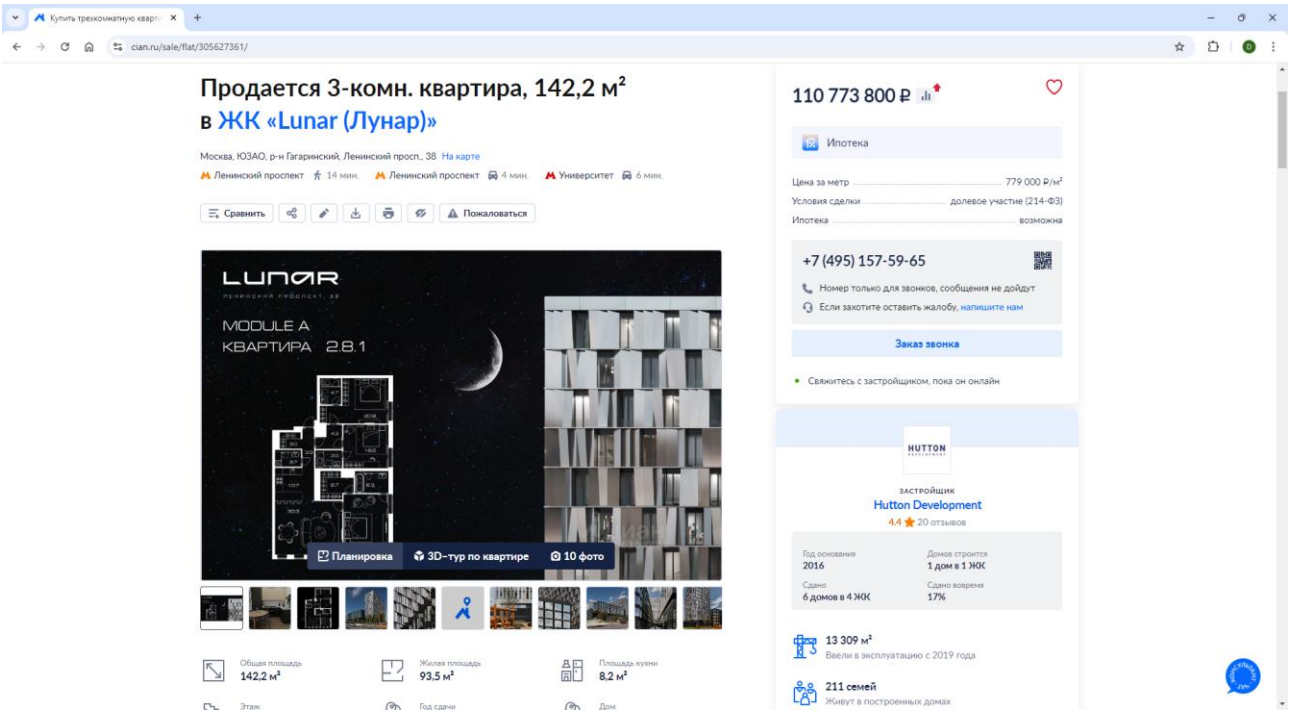



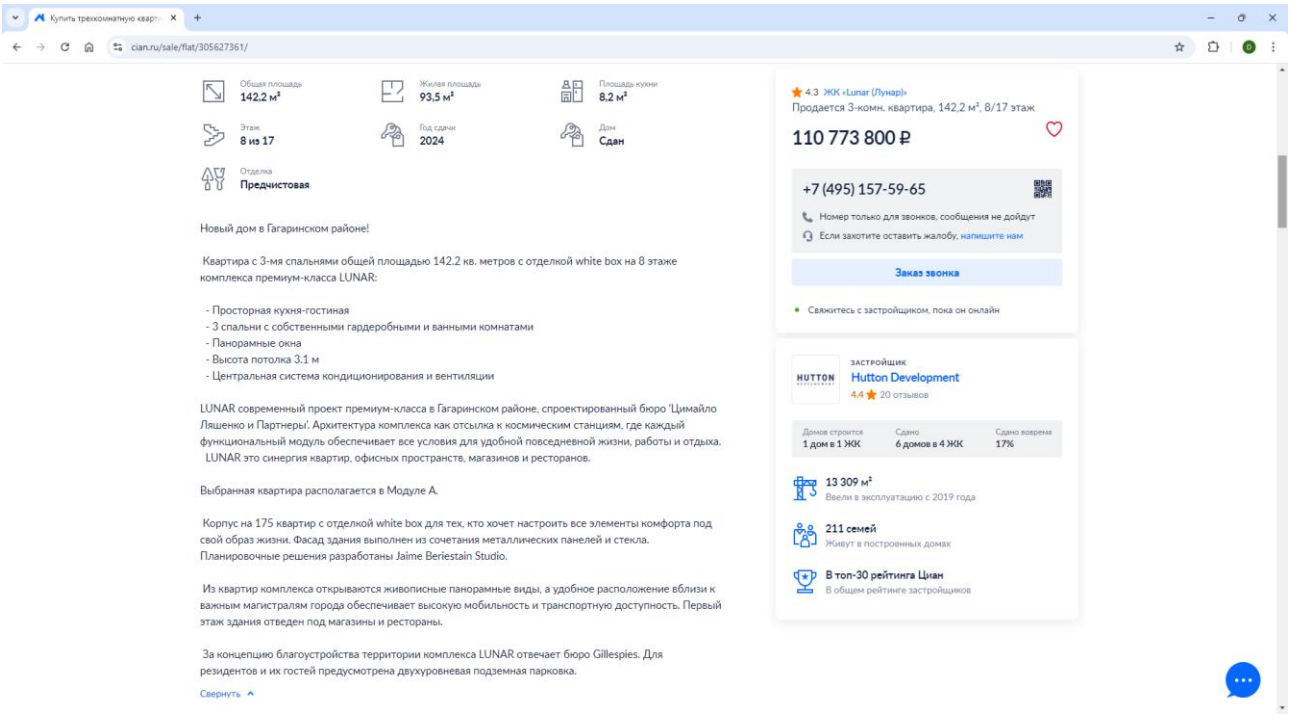
***Объект аналог №3***



***Объект аналог №4***



# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ**
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брянская, д.9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12,e-mail:stroinadzor@mos.ru
http://www.mos.ru/stroinadzor/, ОКПО:40150382,ОГРН:1067746784390,ИНН/КПП:7730544207/773001001

**Дело № 31830**

## РАЗРЕШЕНИЕ
**НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

стр. 1

| | |
|---|---|
| **Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** | |
| 1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: | 25.09.2024 |
| 1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: | 77-06-012173-2024 |
| 1.3. Наименование органа (организации): | КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) |
| **Раздел 2. Информация о застройщике** | |
| 2.2. Сведения о юридическом лице: | |
| 2.2.1. Полное наименование: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕДЖИКОМ" |
| 2.2.2. ИНН: | 7725127342 |
| 2.2.3. ОГРН: | 1037739026709 |
| **Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства** | |
| 3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: | «Реконструкция и строительство многофункционального жилого комплекса с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2» |
| 3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта | строительство |

стр. 2

| | |
|---|---|
| капитального строительства: | |
| 3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства | |
| 3.3.1. Субъект Российской Федерации: | город Москва |
| 3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория: | внутригородская территория муниципальный округ Гагаринский |
| 3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети: | Ленинский проспект |
| 3.3.7. Тип и номер здания (сооружения): | дом 38А, корпус 1 |
| **Раздел 4. Информация о земельном участке** | |
| 4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства: | 77:06:0001002:147 |
| **Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства** | |
| 5.1. Дата разрешения на строительство: | 25.04.2018 |
| 5.2. Номер разрешения на строительство: | 77-123000-016894-2018 |
| 5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство: | КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) |
| **Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане** | |
| 6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией: | Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой |
| 6.1.1. Вид объекта капитального строительства: | здание |
| 6.1.2. Назначение объекта: | жилое |
| 6.1.4. Площадь застройки (кв. м): | 6858 |
| 6.1.5. Площадь (кв. м): | 64074,1 |
| 6.1.6. Площадь нежилых помещений (кв.м): | 19422,8 |
| 6.1.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м): | 22528,8 |

| | |
|---|---|
| 6.1.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м): | 22450,8 |
| 6.1.8. Количество помещений (штук): | 592 |
| 6.1.9. Количество нежилых помещений (штук): | 267 |
| 6.1.10. Количество жилых помещений (штук): | 325 |
| 6.1.11. в том числе квартир (штук): | 325 |
| 6.1.12. Количество машино-мест (штук): | 381 |
| 6.1.13. Количество этажей: | 8-19 |
| 6.1.14. в том числе, количество подземных этажей: | 2 |
| 6.1.16. Высота (м): | 70,33 |
| 6.1.18. Иные показатели: | |
| 6.1.18.1. Материалы стен: | монолитные, железобетонные, из мелких бетонных блоков |
| 6.1.18.2. Площадь машино-мест (кв.м): | 5747,9 |
| 6.1.18.3. Площадь помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме (кв.м): | 6995,9 |
| 6.1.18.4. Количество помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме (шт.): | 58 |
| 6.1.19. Дата подготовки технического плана: | 23.08.2024 |
| 6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 072-605-132 36 |
| **Раздел 7. Фактические показатели линейного объекта и сведения о техническом плане** | |
| 7.1. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Хозяйственно-бытовая канализация |
| 7.1.2. Протяженность (м): | 24 |
| 7.1.7. Дата подготовки технического плана: | 20.08.2024 |
| 7.1.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |
| 7.2. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Хозяйственно-бытовая канализация |
| 7.2.2. Протяженность (м): | 281 |



| | |
|---|---|
| 7.2.7. Дата подготовки технического плана: | 20.08.2024 |
| 7.2.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |
| 7.3. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Дождевая канализация |
| 7.3.2. Протяженность (м): | 175 |
| 7.3.7. Дата подготовки технического плана: | 16.08.2024 |
| 7.3.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |
| 7.4. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Наружные сети теплоснабжения |
| 7.4.2. Протяженность (м): | 42 |
| 7.4.7. Дата подготовки технического плана: | 16.08.2024 |
| 7.4.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |
| 7.5. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Наружные сети теплоснабжения |
| 7.5.2. Протяженность (м): | 91 |
| 7.5.7. Дата подготовки технического плана: | 16.08.2024 |
| 7.5.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |
| 7.6. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией: | Наружные сети связи |
| 7.6.2. Протяженность (м): | 26 |
| 7.6.7. Дата подготовки технического плана: | 16.08.2024 |
| 7.6.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план: | 126-568-241 73 |

стр. 5

**Заместитель председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сведения о сертификате ЭП

Сертификат:
00BACDBC2B617D77D4325864AC403B5BCC
Владелец: Горшков Юрий Григорьевич
Срок действия с 16.04.2024 по 10.07.2025

**Горшков Юрий Григорьевич**

## Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

Ссылка для скачивания оригинала документа

## Сведения об ЭП № 1

Организация:

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

заместитель председателя

Подписант:

Горшков Юрий Григорьевич

Дата и время подписания документа:

25.09.2024 16:51:40

Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

| | |
|---|---|
| Сертификат: | bacdbc2b617d77d4325864ac403b5bcc |
| Владелец: | **Горшков Юрий Григорьевич** |
| Действителен: | с 16.04.2024 по 10.07.2025 |
| **ПРОВЕРКА:** | ЭП подтверждена |

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Приложение

**Дополнительное соглашение № 1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.**

**г. Москва** «15» декабря 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**, ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709, в лице **Межибовского Артема Вениаминовича**, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Дворянчиковой Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре: № 77/159-н/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»**, ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице **Михальцова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатурянном Георгием Саиелковичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве **№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.** (далее – Договор) о нижеследующем.

**1.** Стороны пришли к соглашению уточнить проектные характеристики объекта долевого строительства и внести следующие изменения в Договор:

**1.1. изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:**

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – **«Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2»** (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0001002:147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.».

**1.2. изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:**

«1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является находящееся в Здании жилое помещение (квартира), далее – **Помещение**, имеющее следующие основные характеристики:

| Назначение | Жилое помещение (квартира) |
|---|---|
| Блок | А |
| Подъезд (секция) | 1 |
| Этаж, на котором расположено Помещение | 5 |
| Условный номер | А529 |
| Количество комнат | 2 |
| Количество помещений вспомогательного использования | 4 |
| Общая проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения) | 49,5 кв.м. |
| Площадь частей Помещения | Прихожая – 9,9 кв.м<br>Санузел – 1,5 кв.м<br>Санузел – 2,8 кв.м<br>Гостиная – 16,8 кв.м |



| | |
|---|---|
| | Спальня – 12,4 кв.м<br>Кухня-ниша – 6,1 кв.м |

**1.3. в связи с изменением назначения Помещения изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:**

«3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена настоящего Договора определяется как произведение размера Фактической площади Помещения, которая будет установлена по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на цену 1 кв.м. площади Помещения, НДС не облагается.

Цена 1 кв.м. Помещения **составляет 569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейки)** и не подлежит изменению в одностороннем порядке.».

**1.4. в связи с изменением проектной площади Помещения изложить абз. 1 п. 3.2 Договора в следующей редакции:**

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходя из цены 1 кв.м. Помещения, указанной в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, **составляет 28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двенадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки)**, НДС не облагается.». Далее по тексту.

**1.5. изложить п. 4) п. 3.3 Договора в следующей редакции:**

«4) Депонируемая сумма: **28 212 957,63 (Двадцать восемь миллионов двести двенадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей 63 копейки)**.».

Далее по тексту.

**1.5.1. дополнить Договор п. 3.3.1.1 в следующей редакции:**

«3.3.1.1. Оставшуюся часть Цены Договора Участник оплачивает путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.3. Договора, в следующие сроки:

сумму в размере **722 565,77 (Семьсот двадцать две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 77 копеек)** вносится Участником до **«20» декабря 2023 г. включительно** (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (доплата в связи с изменением назначения Помещения)

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

Согласно ч. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию.».

**1.6. изложить п. 3.4 Договора в следующей редакции:**

«3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.2. Договора, изменяется в случае, если Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2 договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

**Рд = Р1 х S**, где

**Рд** - Цена Договора;

**Р1**– цена единицы Фактической площади Помещения, которая составляет **569 958,74 (Пятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят восемь рублей 74 копейки)**, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

**S** – Фактическая площадь Помещения.

В случае отклонения Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны доплаты или возврата Цены Договора не производят.».

**1.7.** Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

**1.8.** Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору «План Помещения и Степень строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

**2.** Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с изменениями проектной документации объекта строительства, указанными в Соглашении, и они не являются для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не являются основаниями для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

**3.** Во всем остальном, что не предусмотрено условиями Соглашения, Стороны руководствуются положениями Договора. Термины и сокращения, использованные в Соглашении, имеют то же значение, что и в Договоре, если иное прямо не предусмотрено Соглашением.

**4.** Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**
ОГРН 1037739026709
ИНН 7725127342, КПП 773601001
Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.
Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.
Банковские реквизиты:
р/с 40702810201700000457 в ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 044525985
Корреспондентский счет № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

**Участник:**

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»**
ОГРН 1197746380138,
ИНН 7743304530,
КПП 774301001
Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018
р/с 40701810700000001817
в АО «Райффайзенбанк»
БИК 044525700
к/с 30101810200000000700

Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13
Электронный адрес: r.muchipov@tinkoff.ru, reporting@tinkoffcapital.ru

**Представитель по доверенности**

/Межибовский А.В./

**Представитель по доверенности**

/Михальцов С.А./



Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

**«Приложение № 1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.**

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (ориентировочными). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

| | |
|---|---|
| **Вид** | многоквартирный дом* |
| **Назначение** | жилое |
| **Этажность** | минимальное количество этажей в объекте – 8 |
| | максимальное количество этажей в объекте- 19 |
| **Общая площадь (проектная), кв. м** | 62 400,13 кв.м. |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)** |
| | материал перекрытий - монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | В+ |
| **Сейсмостойкость** | 5 баллов*** |

** «Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2.»*
*** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящая возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации). Уточнение материала – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадными конструкциями (панель, алюмокомпозитные панели, пр.).*
**** Информация указана в соответствии с проектной документацией и положительным заключением экспертизы.»*

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**

**Представитель по доверенности**

/А.В. Межибовский

**Участник:**

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»**

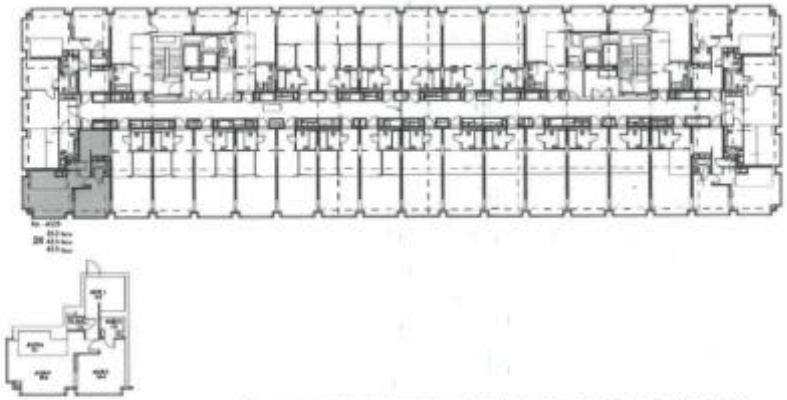
**Представитель по доверенности**

/Михальцов С.А./

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.

**«Приложение № 2**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/5-А529 от «24» января 2022 г.**

**План Помещения**



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения**

В Помещении осуществляется:
- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- устройство подвесных потолков из гипсокартона по металлическому каркасу;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- прокладка системы вентиляции без установки решеток;
- прокладка системы кондиционирования с установкой внутреннего блока без установки решеток, установка проводного пульта управления (настенное);
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.»

5

**Подписи Сторон:**

| **Застройщик:** | **Участник:** |
|---|---|
| **Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»** | **ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»** |
| **Представитель по доверенности** | **Представитель по доверенности** |
| (подпись, печать) **/А.В. Межибовский/** | (подпись, печать) **/Михальцов С.А./** |

6

**Дополнительное соглашение №1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143**
**от «26» сентября 2023 г.**

г. Москва «15» декабря 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**, ИНН 7725127342, ОГРН 1037739026709, в лице **Межибовского Артема Вениаминовича**, действующего на основании доверенности, удостоверенной 29 ноября 2023 года Дворянчиковой Е.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре: № 77/159-н/77-2023-3-138, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»**, ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138, в лице **Михальцова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от 21.09.2022, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саниеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, именуемое в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору участия в долевом строительстве **№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143 от «26» сентября 2023 г.** (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.** Стороны пришли к соглашению уточнить проектные характеристики объекта долевого строительства и внести следующие изменения в Договор:

**1.1. изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:**

«1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – **«Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2»** (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0001002:147, расположенном по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 38 (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.».

**1.2. изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:**

« 1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектами долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются находящиеся в Здании нежилые помещения для коммерческого использования, далее совместно – **Помещения**, имеющие следующие основные характеристики:

| № Помещения п/п | Условный номер | Блок | Подъезд (секция) | Этаж, на котором расположено Помещение | Назначение | Общая проектная площадь Помещения (сумма площадей всех частей Помещения) | Количество комнат | Количество помещений вспомогательного использования | Площадь частей Помещения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 (далее – Помещение № 1) | В1.114 | В | 1 | 11 | Жилое помещение (квартира) | 111,4 кв.м | 3 | 8 | Прихожая – 4,9 кв.м<br>Кухня-ниша – 15,4 кв.м<br>Гостиная – 29,5 кв.м<br>Спальня – 17,7 кв.м<br>Спальня – 15,9 кв.м<br>Ванная – 4,1 кв.м<br>Ванная – 8,2 кв.м<br>Санузел – 2,4 кв.м<br>Гардеробная – 6,0 кв.м<br>Гардеробная – 4,0 кв.м<br>Гардеробная – 3,3 кв.м |



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на (восемнадцати) лист(ах)

МФЦ по реализации отдельных полномочий
109052, г. Москва, переулок Центросоюзный, д. 13, стр. 3
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Полное
Дата 26.12.2023

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 (далее – Помещение №2) | В1.115 | В | 1 | 11 | Жилое помещение (квартира) | 135,9 кв.м | 4 | 10 | Прихожая – 5,2 кв.м<br>Кухня-ниша – 14,5 кв.м<br>Гостиная – 29,7 кв.м<br>Спальня – 18,0 кв.м<br>Спальня – 15,4 кв.м<br>Спальня – 14,4 кв.м<br>Ванная – 8,2 кв.м<br>Ванная – 4,0 кв.м<br>Ванная – 5,0 кв.м<br>Санузел – 2,9 кв.м<br>Гардеробная – 6,4 кв.м<br>Гардеробная – 3,8 кв.м<br>Гардеробная – 5,2 кв.м<br>Гардеробная – 3,2 кв.м |
| 3 (далее – Помещение №3) | В1.124 | В | 1 | 12 | Жилое помещение (квартира) | 111,2 кв.м | 3 | 8 | Прихожая – 4,9 кв.м<br>Кухня-ниша – 15,4 кв.м<br>Гостиная – 29,6 кв.м<br>Спальня – 17,3 кв.м<br>Спальня – 15,9 кв.м<br>Ванная – 4,1 кв.м<br>Ванная – 8,3 кв.м<br>Санузел – 2,4 кв.м<br>Гардеробная – 6,0 кв.м<br>Гардеробная – 4,0 кв.м<br>Гардеробная – 3,3 кв.м |
| 4 (далее – Помещение №4) | В1.125 | В | 1 | 12 | Жилое помещение (квартира) | 136,3кв.м. | 4 | 10 | Прихожая – 5,2 кв.м<br>Кухня-ниша – 14,6 кв.м<br>Гостиная – 29,6 кв.м<br>Спальня – 17,9 кв.м<br>Спальня – 15,4 кв.м<br>Спальня – 14,8 кв.м<br>Ванная – 8,3 кв.м<br>Ванная – 4,0 кв.м<br>Ванная – 5,1 кв.м<br>Санузел – 2,9 кв.м<br>Гардеробная – 3,8 кв.м<br>Гардеробная – 5,2 кв.м<br>Гардеробная – 6,3 кв.м<br>Гардеробная – 3,2 кв.м |
| 5 (далее – Помещение №5) | В1.134 | В | 1 | 13 | Жилое помещение (квартира) | 111,4 кв.м | 3 | 8 | Прихожая – 4,9 кв.м<br>Кухня-ниша – 15,4 кв.м<br>Гостиная – 29,5 кв.м<br>Спальня – 17,7 кв.м<br>Спальня – 15,9 кв.м<br>Ванная – 4,1 кв.м<br>Ванная – 8,2 кв.м<br>Санузел – 2,4 кв.м<br>Гардеробная – 6,0 кв.м<br>Гардеробная – 4,0 кв.м<br>Гардеробная – 3,3 кв.м |
| 6 (далее – Помещение №6) | В1.135 | В | 1 | 13 | Жилое помещение (квартира) | 135,8 кв.м | 4 | 10 | Прихожая – 5,2 кв.м<br>Кухня-ниша – 14,5 кв.м<br>Гостиная – 29,7 кв.м<br>Спальня – 18,0 кв.м<br>Спальня – 15,4 кв.м<br>Спальня – 14,3 кв.м<br>Ванная – 8,2 кв.м<br>Ванная – 4,0 кв.м<br>Ванная – 5,0 кв.м<br>Санузел – 2,9 кв.м<br>Гардеробная – 6,4 кв.м<br>Гардеробная – 3,8 кв.м<br>Гардеробная – 5,2 кв.м<br>Гардеробная – 3,2 кв.м |



| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 (далее – Помещение №7) | В1.144 | В | 1 | 14 | Жилое помещение (квартира) | 111,5 кв.м | 3 | 8 | Прихожая – 4,9 кв.м<br>Кухня-ниша – 15,4 кв.м<br>Гостиная – 29,6 кв.м<br>Спальня – 17,6 кв.м<br>Спальня – 15,9 кв.м<br>Ванная – 4,1 кв.м<br>Ванная – 8,3 кв.м<br>Санузел – 2,4 кв.м<br>Гардеробная – 6,0 кв.м<br>Гардеробная – 4,0 кв.м<br>Гардеробная – 3,3 кв.м |
| 8 (далее – Помещение №8) | В1.145 | В | 1 | 14 | Жилое помещение (квартира) | 136,3 кв.м | 4 | 10 | Прихожая – 5,2 кв.м<br>Кухня-ниша – 14,6 кв.м<br>Гостиная – 29,6 кв.м<br>Спальня – 17,9 кв.м<br>Спальня – 15,4 кв.м<br>Спальня – 14,8 кв.м<br>Ванная – 8,3 кв.м<br>Ванная – 4,0 кв.м<br>Ванная – 5,1 кв.м<br>Санузел – 2,9 кв.м<br>Гардеробная – 3,8 кв.м<br>Гардеробная – 5,2 кв.м<br>Гардеробная – 6,3 кв.м<br>Гардеробная – 3,2 кв.м |
| 9 (далее – Помещение №9) | В2.143 | В | 2 | 14 | Жилое помещение (квартира) | 49,9 кв.м | 2 | 4 | Прихожая – 5,0 кв.м<br>Кухня-ниша – 7,1 кв.м<br>Гостиная – 13,4 кв.м<br>Спальня – 11,5 кв.м<br>Ванная – 7,1 кв.м<br>Гардеробная – 5,8 кв.м |
| 10 (далее – Помещение № | В1.154 | В | 1 | 15 | Жилое помещение (квартира) | 111,4 кв.м | 3 | 8 | Прихожая – 4,9 кв.м<br>Кухня-ниша – 15,4 кв.м<br>Гостиная – 29,5 кв.м<br>Спальня – 17,7 кв.м<br>Спальня – 15,9 кв.м<br>Ванная – 4,1 кв.м<br>Ванная – 8,2 кв.м<br>Санузел – 2,4 кв.м<br>Гардеробная – 6,0 кв.м<br>Гардеробная – 4,0 кв.м<br>Гардеробная – 3,3 кв.м |

**1.3. в связи с изменением проектной площади Помещения изложить п. 3.2 Договора в следующей редакции:**

«3.2. Цена Договора на момент его подписания исходя из цен 1 кв.м. Помещений, указанных в п. 3.1. Договора, и Проектных площадей Помещений, указанных в п. 1.2. Договора, составляет **718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек)**, НДС не облагается, при этом:

Цена Помещения № 1 составляет **65 169 000,00 (Шестьдесят пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч рублей 00 копеек).**

Цена Помещения № 2 составляет **83 986 200,00 (Восемьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят шесть тысяч двести рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 3 составляет **66 608 800,00 (Шестьдесят шесть миллионов шестьсот восемь тысяч восемьсот рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 4 составляет **85 460 100,00 (Восемьдесят пять миллионов четыреста шестьдесят тысяч сто рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 5 составляет **68 176 800,00 (Шестьдесят восемь миллионов сто семьдесят шесть тысяч восемьсот рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 6 составляет **86 368 800,00 (Восемьдесят шесть миллионов триста шестьдесят восемь тысяч восемьсот рублей 00 копеек).**

Цена Помещения № 7 составляет **69 799 000,00 (Шестьдесят девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 8 составляет **87 913 500,00 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 9 составляет **34 131 600,00 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать одна тысяча шестьсот рублей 00 копеек)**.

Цена Помещения № 10 составляет **71 184 600,00 (Семьдесят один миллион сто восемьдесят четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек)**.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму меньше указанной в настоящем пункте Договора, образовавшаяся разница учитывается как вознаграждение Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник настоящим дает свое согласие. Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещений составят сумму больше указанной в настоящем пункте Договора, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Помещений, что не является основанием для изменения Цены Договора (кроме случаев, прямо предусмотренных п. 3.4. Договора).».

**1.4. изложить пп. 4)-5) п. 3.3 Договора в следующей редакции:**

«4) Депонируемая сумма: **718 798 400,00 (Семьсот восемнадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек)**.

5) Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:

- денежные средства в размере **717 361 990,00 (Семьсот семнадцать миллионов триста шестьдесят одна тысяча девятьсот девяносто рублей 00 копеек)** вносятся Участником в течение **7 (Семи) рабочих дней** с момента государственной регистрации Договора;

- денежные средства в размере **1 436 410,00 (Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч четыреста десять рублей 00 копеек)** вносятся Участником до «20» декабря 2023 г. включительно (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения к Договору) (доплата в связи с изменением проектной площади Помещения);

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

Согласно ч. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ Участник в любом случае обязан уплатить Цену Договора до ввода Здания в эксплуатацию.».

Далее по тексту.

**1.5.** Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 1 к Договору «Основные характеристики Здания» в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению.

**1.6.** Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору «Планы Помещений и Степень строительной готовности» в редакции Приложения № 2 к настоящему Соглашению.

**2.** Участник подписанием настоящего Соглашения подтверждает, что согласен с изменениями проектной документации объекта строительства, указанными в Соглашении, и они не являются для него существенными изменениями проектной документации или нарушением качества объекта долевого строительства и не являются основаниями для расторжения Договора или предъявления требований об уменьшении Цены Договора или об устранении недостатков/ возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

**3.** Во всем остальном, что не предусмотрено условиями Соглашения, Стороны руководствуются положениями Договора. Термины и сокращения, использованные в Соглашении, имеют то же значение, что и в Договоре, если иное прямо не предусмотрено Соглашением.

**4.** Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.



**5. Реквизиты и подписи сторон**

| **Застройщик:** | **Участник:** |
|---|---|
| **Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**<br>ОГРН 1037739026709<br>ИНН 7725127342, КПП 773601001<br>Адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.<br>Почтовый адрес: 119119, город Москва, Ленинский проспект, дом 42, этаж 2, часть помещения 13.<br>Банковские реквизиты:<br>р/с 40702810201700000457 в ПАО Банк «ФК Открытие»<br>БИК 044525985<br>Корреспондентский счет № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО | **ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Спейс II»**<br>ОГРН 1197746380138,<br>ИНН 7743304530,<br>КПП 774301001<br>Место нахождения/почтовый адрес для получения корреспонденции: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018<br>р/с 40701810700000001817<br>в АО «Райффайзенбанк»<br>БИК 044525700<br>к/с 30101810200000000700<br>Контактный телефон: +7 (499) 704-06-13<br>Электронный адрес: r.muchipov@tinkoff.ru, reporting@tinkoffcapital.ru |
| **Представитель по доверенности**<br>_____/**Межибовский А.В./** | **Представитель по доверенности**<br>_____/**Михальцов С.А./** |

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143
от «26» сентября 2023 г.

**«Приложение № 1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143**
**от «26» сентября 2023 г.**

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (ориентировочными). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

| | |
|---|---|
| **Вид** | многоквартирный дом* |
| **Назначение** | жилое |
| **Этажность** | минимальное количество этажей в объекте – 8 |
| | максимальное количество этажей в объекте- 19 |
| **Общая площадь (проектная), кв. м** | 62 400,13 кв.м. |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)** |
| | материал перекрытий - монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | В+ |
| **Сейсмостойкость** | 5 баллов*** |

** «Многофункциональный жилой комплекс с офисами, торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Очередь 2».*
*** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации). Уточнение материала - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с заполнением светопрозрачными конструкциями и облицовкой фасадными конструкциями (панель, алюмокомпозитные панели, пр.).*
**** Информация указана в соответствии с проектной документацией в положительном заключении экспертизы.».*

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»**

**Представитель по доверенности**

_____ **/Межибовский А.В./**
(подпись, М.П.)

**Участник:**

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Свейс II»**

**Представитель по доверенности**

_____ **/Михальцов С.А./**
(подпись, М.П.)



Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1 от «15» декабря 2023 г.
к Договору участия в долевом строительстве
№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143
от «26» сентября 2023 г.

**«Приложение № 2**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**№ Л38-А/11-15-В1.114/В1.115/В1.124/В1.125/В1.134/В1.135/В1.144/В1.145/В1.154/В2.143**
**от «26» сентября 2023 г.**

**Планы Помещений**

**План Помещения № 1**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 1**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;

- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 2**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 2**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);



- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 3**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 3**

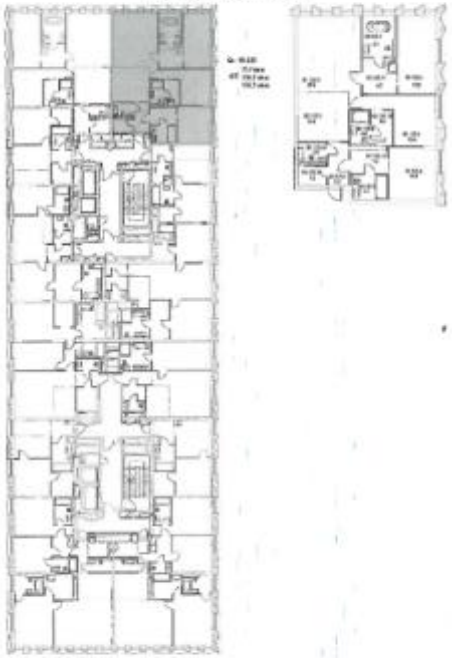
В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 4**



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.



**Степень строительной готовности Помещения № 4**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 5**

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 6**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 7**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.



Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 5**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 6**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 7**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 8**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.



**Степень строительной готовности Помещения № 8**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 9**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 9**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

**План Помещения № 10**

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.



План Помещения определен на основании проектной документации.

**Степень строительной готовности Помещения № 10**

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу (кроме санузлов в зоне будущего размещения инсталляции для унитаза и/или коллекторного шкафа);
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузлов);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузлов);
- грунтование стен, базовая шпаклевка;
- устройство стяжки пола (кроме санузлов);
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- вывод точек подключения воздуховодов к системе вентиляции;
- вывод трубопроводов для подключения к системе кондиционирования здания;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов;
- установка входной металлической двери высотой полотна 2400 мм.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.».

**Подписи Сторон:**

| | |
|---|---|
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «МЕДЖИКОМ»** | **ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Свейс II»** |
| **Представитель по доверенности** | **Представитель по доверенности** |
| _____ /Межибовский А.В./ | _____ /Михальцов С.А./ |

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на
( ) лист
МФЦ по реализации отдельных полномочий
Создан Дмитровским ДЕПОЗИТОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270836946 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12690 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 51 |
| Площадь, м2: | 112.6 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 11 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 68964787.47 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270836946 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12690 | Номер этажа (этажей): 11 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270837706 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12701 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 52 |
| Площадь, м2: | 137 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 11 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 83909199.67 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270837706 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12701 | Номер этажа (этажей): 11 |

Масштаб 1:100

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

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270838225 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12758 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 57 |
| Площадь, м2: | 112.6 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 12 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 68964787.47 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270838225 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12758 | Номер этажа (этажей): 12 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270838748 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12769 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 58 |
| Площадь, м2: | 137 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 12 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 83909199.67 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270838748 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12769 | Номер этажа (этажей): 12 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270839317 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12825 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 63 |
| Площадь, м2: | 112.6 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 13 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 68964787.47 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270839317 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12825 | Номер этажа (этажей): 13 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270840126 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12836 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 64 |
| Площадь, м2: | 137 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 13 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 83909199.67 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270840126 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836 | Номер этажа (этажей): 13 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270840875 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12892 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 69 |
| Площадь, м2: | 112.6 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 14 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 68964787.47 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270840875 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12892 | Номер этажа (этажей): 14 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270841461 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12903 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 70 |
| Площадь, м2: | 137 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 14 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 83909199.67 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270841461 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12903 | Номер этажа (этажей): 14 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270842591 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12281 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 158 |
| Площадь, м2: | 51.3 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 14 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 31420014.18 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270842591 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12281 | Номер этажа (этажей): 14 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2024, поступившего на рассмотрение 05.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270843049 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12958 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 75 |
| Площадь, м2: | 112.4 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 15 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 68842292.28 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 06.11.2024г. № КУВИ-001/2024-270843049 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12958 | Номер этажа (этажей): 15 |

Масштаб 1:100

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.11.2024, поступившего на рассмотрение 06.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 07.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271931623 | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0001002:12357 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0001002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 30.09.2024 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А, к. 1, кв. 224 |
| Площадь, м2: | 50.5 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 5 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 30930033.46 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:06:0001002:12213 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Аветисян Анжела Апетовна |

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

Раздел 5 Лист 2

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Помещение<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 2 |

| | |
|---|---|
| 07.11.2024г. № КУВИ-001/2024-271931623 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0001002:12357 | Номер этажа (этажей): 5 |

Масштаб 1:100

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