

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 104/26**

рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (9 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт. Ленинский, д. 38А

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.01.2026 г.
Дата составления отчета:	30.01.2026 г.
Заказчики:	ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2026

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

**Уважаемый Илья Фёдорович!**

На основании Задания на оценку № 01/2026 от 27.01.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: жилых помещений (квартир) (9 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А.

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 января 2026 года с использованием метода сравнительных продаж.

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

**761 648 000 (Семьсот шестьдесят один миллион шестьсот сорок восемь тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12701	Квартира	137	97 966 000
2	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	82 549 000
3	77:06:0001002:12769	Квартира	137	97 966 000
4	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	82 549 000
5	77:06:0001002:12836	Квартира	137	97 966 000
6	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	82 549 000
7	77:06:0001002:12903	Квартира	137	97 966 000
8	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	39 735 000
9	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	82 402 000
<b>Итого</b>				<b>761 648 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ .....	7
2.4.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	8
2.6.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	11
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ .....	14
3.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	14
3.3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	15
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>16</b>
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
<b>5.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>19</b>
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
6.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	19
6.3.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	19
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	20
6.5.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....	21
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>28</b>
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	28
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	40
8.3.	РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	41
8.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	46
8.5.	АНАЛИЗ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	47
8.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	50
8.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	51
<b>9.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>54</b>
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	54
9.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	55
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>65</b>
10.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	65
10.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	65
10.3.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	66
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>		<b>69</b>
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	69
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	69
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>		<b>74</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>85</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Жилые помещения (квартиры) (8 ед.) расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А. Состав объектов оценки подробно представлен в Разделе 7 Отчета
<b>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта устанавливались исходя из выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 8 единиц и описаны в Разделе 7 Отчета
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>1</sup>), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b>	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость.

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

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) Дата оценки 30.01.2026 г.</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</li> <li>5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).</p>
<b>Дата оценки</b>	30.01.2026
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	27.01.2026 – 30.01.2026
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Выписки из ЕГРН в количестве 8 ед.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.

<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

### 2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки**

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 01/2026 от 27.01.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года возмездного оказания услуг по оценке принят следующий вид стоимости - рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Допущения, в том числе специальные

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

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

#### 3.2. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

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

### 3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик



А.И. Делов

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2 Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2914831290 от 12.12.2025 г. в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 5 000 00 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	<p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

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

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

**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 № 01/2026 от 27.01.2026 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 104/26, дата оставления 30.01.2026 года.

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь Помещения кв.м.
1	77:06:0001002:12701	52	11	Жилое помещение (квартира)	137
2	77:06:0001002:12758	57	12	Жилое помещение (квартира)	112,6
3	77:06:0001002:12769	58	12	Жилое помещение (квартира)	137
4	77:06:0001002:12825	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6
5	77:06:0001002:12836	64	13	Жилое помещение (квартира)	137
6	77:06:0001002:12892	69	14	Жилое помещение (квартира)	112,6
7	77:06:0001002:12903	70	14	Жилое помещение (квартира)	137
8	77:06:0001002:12281	158	14	Жилое помещение (квартира)	51,3
9	77:06:0001002:12958	75	15	Жилое помещение (квартира)	112,4

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	761 648 000	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:

**761 648 000 (Семьсот шестьдесят один миллион шестьсот сорок восемь тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:06:0001002:12701	Жилое помещение (квартира)	137	97 966 000
2	77:06:0001002:12758	Жилое помещение (квартира)	112,6	82 549 000
3	77:06:0001002:12769	Жилое помещение (квартира)	137	97 966 000
4	77:06:0001002:12825	Жилое помещение (квартира)	112,6	82 549 000
5	77:06:0001002:12836	Жилое помещение (квартира)	137	97 966 000
6	77:06:0001002:12892	Жилое помещение (квартира)	112,6	82 549 000
7	77:06:0001002:12903	Жилое помещение (квартира)	137	97 966 000
8	77:06:0001002:12281	Жилое помещение (квартира)	51,3	39 735 000
9	77:06:0001002:12958	Жилое помещение (квартира)	112,4	82 402 000
<b>Итого</b>				<b>761 648 000</b>

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

### 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком

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

- Выписки из ЕГРН в количестве 9 ед.

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

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является:

Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»

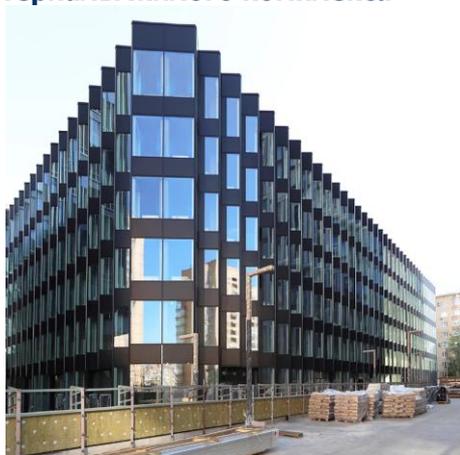
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

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

№ п/п	Номер квартиры	Назначение	Кадастровый номер	Проектная площадь помещения, кв.м.	Сдача объекта	Срок сдачи
1	52	Жилое помещение	77:06:0001002:12701	137	Предчистовая отделка	Сдан
2	57	Жилое помещение	77:06:0001002:12758	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
3	58	Жилое помещение	77:06:0001002:12769	137	Предчистовая отделка	Сдан
4	63	Жилое помещение	77:06:0001002:12825	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
5	64	Жилое помещение	77:06:0001002:12836	137	Предчистовая отделка	Сдан
6	69	Жилое помещение	77:06:0001002:12892	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
7	70	Жилое помещение	77:06:0001002:12903	137	Предчистовая отделка	Сдан
8	158	Жилое помещение	77:06:0001002:12281	51,3	Предчистовая отделка	Сдан
9	75	Жилое помещение	77:06:0001002:12958	112,4	Предчистовая отделка	Сдан

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

### Фотоматериалы жилого комплекса



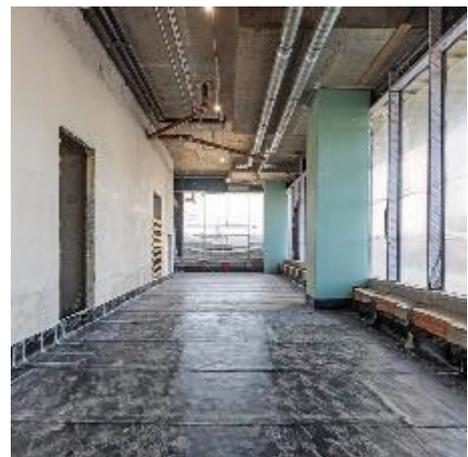
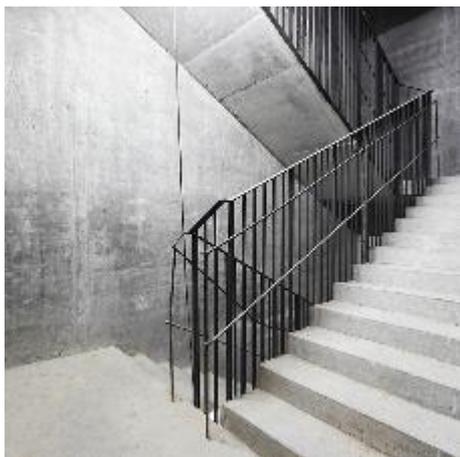
Общий вид



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



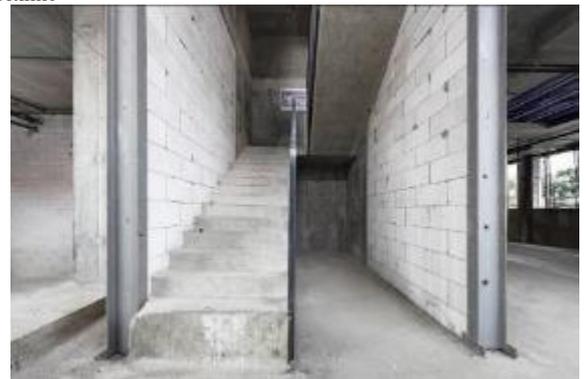
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



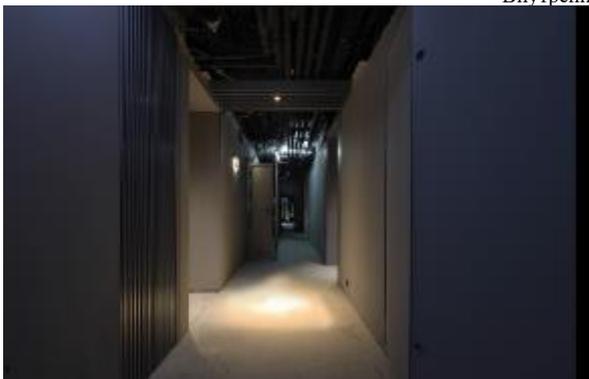
Внутреннее состояние



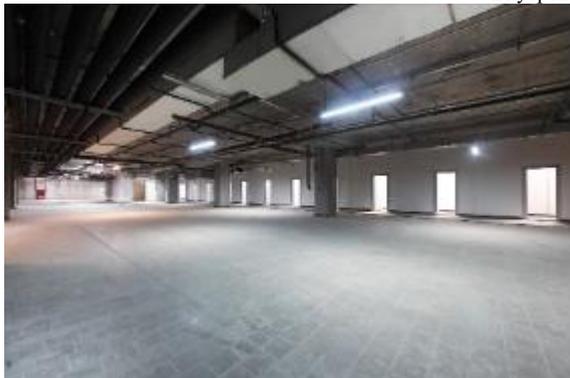
Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

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

**Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения**

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

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

### ОПИСАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОМПЛЕКСА<sup>3</sup>



МФК Lunar — многогранный деловой и 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

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

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

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

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

### Расположение

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

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

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

### Объекты

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

**Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК**

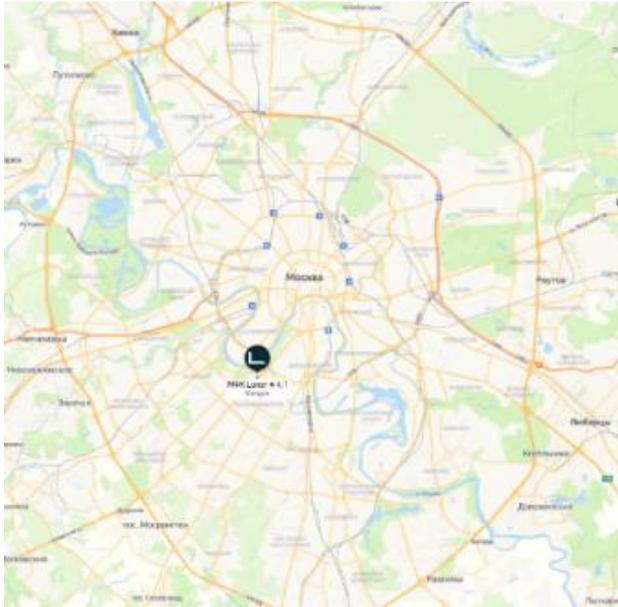
Основные характеристики		
Класс недвижимости		Элитный
Материал стен		Монолит-кирпич
Тип отделки		Под чистовую
Свободная планировка		Нет
Количество этажей		19
Благоустройство двора		
Велосипедные дорожки		Нет
Количество детских площадок		1
Количество спортивных площадок		Нет
Количество площадок для сбора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

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

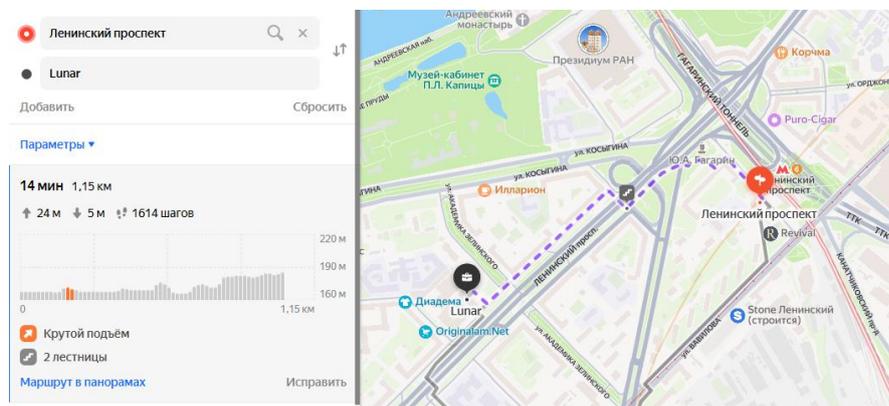
### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

**Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте**

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

**Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте**

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

Гагаринский район<sup>4</sup> столицы относится к Юго-Западному административному округу и является его единственным районом, граничащим с ЦАО. С запада и востока ограничен почти параллельными друг другу Проспектом Вернадского и улицей Вавилова соответственно. На севере границей района является русло реки и 3-е кольцо, а на юге — улица Строителей. По форме район представляет почти правильный прямоугольник.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

Инфляция в России в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат. В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

#### О текущей ценовой ситуации<sup>5</sup>

На неделе с 9 по 15 декабря 2025 года инфляция составила 0,05% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен изменились на 0,05% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 0,66% н/н, на продукты питания за исключением овощей и фруктов цены не изменились (0,00% н/н). В сегменте непродовольственных товаров околонулевой рост цен на 0,02% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – 0,12% н/н.

#### Потребительская инфляция с 9 по 15 декабря 2025 года

1. На неделе с 9 по 15 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен составили 0,05% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров цены росли умеренным темпом (0,05% н/н), в том числе на плодоовощную продукцию цены изменились на 0,7% н/н. Снизились цены на помидоры (-3,2% н/н),

<sup>5</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bcef4381ebbae62a149b6e0759fd4d3e/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_17\\_dekabrya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bcef4381ebbae62a149b6e0759fd4d3e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_17_dekabrya_2025_goda.pdf)

морковь (-0,3% н/н) и бананы (-0,2% н/н), на капусту цены не изменились (0,0% н/н). На картофель темпы роста цен составили 1,0% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены не изменились (0,00% н/н). Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,2% н/н), сыр (-0,4% н/н), сахар (-0,5 % н/н), макароны и крупы (-0,2% н/н). Цены на мясо птицы не изменились, сохранилось удешевление свинины (-0,4% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,02% н/н. Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,3% н/н), одежду (-0,1% н/н), строительные материалы (-0,1% н/н), замедлился рост цен на медикаменты (0,2% н/н). На легковые околоулевого рост цен на 0,02% н/н: цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), цены на иномарки изменились на 0,04% н/н. Цены на бензин продолжили снижаться (-0,1% н/н), на дизельное топливо цены изменились на 0,2% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 9 по 15 декабря темпы роста цен составили 0,12% н/н. Снизились цены на услуги гостиниц (-0,2% н/н), замедлились темпы роста цен на услуги санаториев (0,2% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

### Мировые рынки

5. В период с 9 по 15 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,3% (-1,3% недель ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подорожали на 0,8% г/г. На рассматриваемой неделе сохраняется отрицательная динамика в ценах на пшеницу в США (-2,9%), соевые бобы (-1,4%), соевое (-2,0%) и пальмовое (-1,2%) масла. После снижения недель ранее подорожали белый сахар (+1,8%) и сахар-сырец (+1,9%), продолжился рост в говядине (+1,3%) и свинине (+1,6%). Стоимость пшеницы и кукурузы стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 1,5% (-2,7% на прошлой неделе) в связи с удорожанием азотных удобрений (+2,8%). Стоимость смешанных удобрений не изменилась относительно прошлой недели. В декабре увеличение средней стоимости удобрений составило +9,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,9% до +1,0% (от -1,2% до +0,7% недель ранее). После роста недель ранее зафиксировано снижение в стоимости арматуры (-0,9%). Сохранилась отрицательная динамика в показателях металлолома (+0,3%), увеличилась стоимость металлопроката (+1,0%). Цены на железную руду практически не изменились к уровню прошлой недели. В годовом выражении в декабре цены на черные металлы укрепились на +0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены изменялись в диапазоне от -2,2% до +1,8% (от +0,2% до +3,9% недель ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+0,6%) и меди (+1,8%). После стабилизации недель ранее подешевел никель (-2,2%). В годовом выражении в декабре мировые цены на цветные металлы увеличились на +10,7% г/г.

**Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)<sup>6</sup>**

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	9 мес 2025
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,3	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	109,4
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6	100,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8	102,0
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	104,3***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,4	109,2****
Оборот розничной торговли	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2	102,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2	302,8
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5	201,1

Диапазоны<sup>7</sup> представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, ВВП, экспорта, импорта,

<sup>6</sup> Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic/>

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

торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода:

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,3% (-0,3 п.п. к октябрьскому опросу) и не изменили прогноз на 2026 год – 5,1%. Они ожидают, что в 2027 году инфляция вернется к 4% (-0,1 п.п.) и будет находиться на цели далее.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году не изменились –19,2% годовых (предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,5% годовых). Прогнозы на 2026–2027 годы повышены до 14,1% годовых (+0,4 п.п.) и 10,3% годовых (+0,3 п.п.) соответственно. Прогноз на конец горизонта – 8,9% годовых (-0,1 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,9% (+0,4 п.п.) в 2025 году, 9,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году, 6,1% (+0,4 п.п.) в 2027 году и 4,6% (-0,4 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте на 0,1 п.п. – до 0,9% в 2025 году, 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста снижена на 0,2 п.п. до 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,2% (средний темп: 1,9% в год).

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

Номинальная зарплата: Аналитики существенно не изменили прогноз роста номинальной заработной платы. Они ожидают роста на 13,3% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,2% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% в 2027 и 2028 годах. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,4% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 33,9% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,8% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики почти не изменили прогноз на 2025 год и ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в последующие годы – 2,9% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2025 году, 2,2% ВВП (больше на 0,5 п.п.) в 2026 году, 1,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2027 году и 1,3% (больше на 0,1 п.п.) ВВП в 2028 году.

**Таблица 8-2 Результаты опроса: декабрь 2025 года**

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (8,8)	5,1 (5,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,8 (8,8)	5,5 (5,5)	4,5 (4,6)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2 (19,2)	14,1 (13,7)	10,3 (10,0)	8,9 (8,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9 (1,0)	1,1 (1,2)	1,7 (1,8)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2 (2,3)	2,4 (2,5)	2,7 (2,7)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,3 (13,2)	8,2 (8,4)	7,0 (7,0)	7,0 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,9 (-2,9)	-2,2 (-2,2)	-1,5 (-1,2)	-1,3 (-1,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	451 (451)	450 (450)	468 (472)	484 (485)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	386 (385)	396 (392)	405 (402)	421 (415)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,8 (85,0)	90,3 (94,8)	97,6 (100,0)	102,0 (103,7)
Цена нефти для налогообложения <sup>2</sup> (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56 (58)	54 (58)	57 (60)	60 (60)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка <sup>3</sup> (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,9)	9,0 (8,8)	6,1 (6,2)	4,6 (5,0)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,0 (108,1)	109,2 (109,5)	111,0 (111,4)	113,2 (113,8)
Реальная заработная плата <sup>4</sup> (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	4,1 (4,1)	2,7 (2,7)	2,4 (2,5)	2,6 (2,6)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,0 (123,8)	127,3 (127,1)	130,4 (130,9)	133,9 (134,8)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	66 (66)	49 (51)	61 (60)	60 (70)

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год не изменился (451 млрд долл.), прогнозы на последующие годы немного понижены: до 450 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году и 468 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 484 млрд долл. (-1 млрд долл.). Это на 12% (66 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 386 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2026 году и 405 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 421 млрд долл. (+5 млрд долл.) Это на 12% (44 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в октябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 83,8 рублей за долл. (предполагает средний курс в декабре 2025 года 81,0 рублей за долл.), на 2026 год – 90,3 рублей за долл., на 2027 год – 97,6 рублей за долл., на 2028 год – 102,0 рублей за доллар (рубль крепче на 1,4–4,6% по сравнению с октябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы на 2025–2027 годы понижены до 56 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 44 долл. за баррель), 54 долл. за баррель в 2026 году и 57 долл. за баррель в 2027 году. К концу прогнозного горизонта, по мнению аналитиков, цена нефти для налогообложения вырастет до 60 долл. за баррель.

*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<sup>8</sup>

**Таблица 8-3 Основные экономические показатели России<sup>9</sup>**

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	Янв-сент 2025/2024
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	Янв-сент 2025/2024
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,0
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,8
7.	Строительство всего (14,1 трлн.руб.)	+9,0	+2,1	+3,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	-4,6
9.	Грузооборот транспорта (4 585,1 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,4
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования (446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,8
11.	Оборот розничной торговли – 50,0 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,4
12.	Оборот общественного питания – 3,49 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению –16,4 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,6
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в рублях)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	Янв-дек 2025/2024
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.25 (35 339,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.25 (140,7 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,5
	- из них просроченная задолженность (372,8 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 28.11.25г: 733,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+19,4
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 2024 г	10,9 за 1 полул 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-сент 2025 года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,8 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.11.25г. 56,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+6,4

(изменение в рублях в текущих ценах)

<sup>8</sup> <https://statiret.ru/downloads/2025-12.pdf>

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

Другие показатели		01.01.2020	01.07.2024	22.12.2025
21.	Ключевая ставка <sup>10</sup> ЦБР с 27.10.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	76,09
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,57

### 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<sup>11</sup>, действующие в 2025 году**

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

### Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 году:

С 09.06.2025 - Совет директоров Банка России от 06.06.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 100 б.п. до 20,00%.

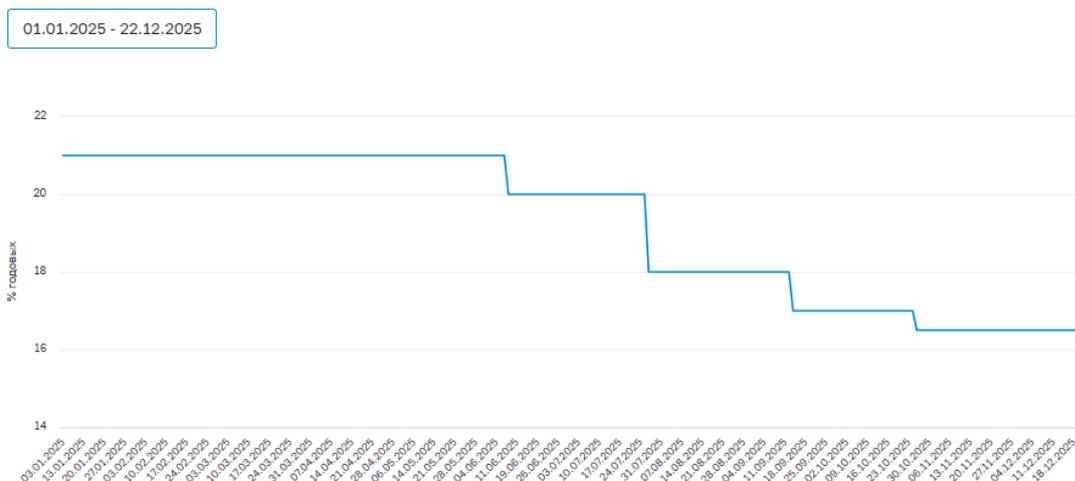
С 28.07.2025 - Совет директоров Банка России от 25.07.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%.

С 18.09.2025 - Совет директоров Банка России от 12.09.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 100 б.п. до 17,00%

С 27.10.2025 - Совет директоров Банка России от 24.10.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. до 16,5%

С 22.12.2025 - Совет директоров Банка России от 19.12.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. до 16,0%<sup>12</sup>

## Ключевая ставка Банка России



<sup>10</sup> <https://cbr.ru/key-indicators/>

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

<sup>12</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm),

[https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2025&UniDbQuery.To=22.12.2025](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2025&UniDbQuery.To=22.12.2025)

### Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- 1) Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- 2) увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- 3) увеличение инфляционных ожиданий;
- 4) увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

### Основная причина снижения ключевой ставки в 2025 гг.:

В октябре – ноябре текущий рост цен с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 4,6% в пересчете на год после 6,6% в 3к25. Аналогичный показатель базовой инфляции существенно не изменился и в среднем составил 4,3% после 4,1% в предыдущем квартале. Устойчивые показатели инфляции в пересчете на год в ноябре преимущественно снизились. При этом в среднем за последние месяцы большинство из них оставались выше 4%. Годовая инфляция, по оценке на 15 декабря, составила 5,8% и по итогам 2025 года ожидается ниже 6%.

В последние месяцы на динамику текущих темпов роста цен значимо влияли волатильные позиции. Среди них моторное топливо и плодоовощная продукция. Ценовая динамика остается неоднородной по компонентам потребительской корзины.

Инфляционные ожидания несколько выросли. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

По оценке Банка России, после исчерпания влияния предстоящего повышения НДС и индексации регулируемых цен и тарифов дезинфляция продолжится. Этому будут способствовать жесткие денежно-кредитные условия.

Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Рост общей экономической активности продолжается умеренными темпами, но динамика неоднородна по отраслям. Внутренний спрос поддерживается ростом доходов населения, активизацией кредитования и бюджетными расходами.

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

Денежно-кредитные условия в целом несколько смягчились, но остаются жесткими. Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ снизились. Кредитные ставки снизились незначительно и практически завершили подстройку к уже реализованному смягчению денежно-кредитной политики. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению. Рост портфеля розничных кредитов в целом умеренный. Корпоративное кредитование в 2п25 растет заметно быстрее, чем в 1п25. Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с более длительным отклонением российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высокими инфляционными ожиданиями, эффектами от повышения НДС и регулируемых цен, а также с ухудшением условий внешней торговли. Дальнейшее снижение темпов роста мировой экономики и цен на нефть в случае усиления торговых противоречий может иметь проинфляционные эффекты через динамику курса рубля. Значимым фактором неопределенности остается геополитическая напряженность. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. На среднесрочном горизонте бюджетная политика будет способствовать замедлению инфляции. В случае изменения параметров бюджетной политики может потребоваться корректировка проводимой денежно-кредитной политики.

### **Прогнозы развития экономики России<sup>13</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2025 года составил 1,1 % после 4,3 % за 2024 год в целом. Основная причина охлаждения экономики – замедление внутреннего спроса как потребительского, так и инвестиционного на фоне жестких денежно-кредитных условий.

Рост промышленного производства замедлился до 0,8 % за январь-июль 2025 года после 5,6 % за 2024 год в целом, в том числе по обрабатывающей промышленности – 3,3 % после 9,8 %. Замедление

<sup>13</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2026\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2027\\_i\\_2028\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html), дата публикации 26.09.2025 г.

обусловлено динамикой всех групп товаров (инвестиционного, промежуточного и потребительского назначения). По итогам 2025 года прирост промышленного производства оценивается на уровне 1,5 %, в том числе обрабатывающей промышленности – 3,1 процента.

В 2025 году ожидается рост производства продукции сельского хозяйства на фоне более высокого урожая по большинству видов культур. За январь-июль текущего года прирост составил 1,0 % г/г, прирост за 2025 год прогнозируется на уровне 2,2 % после сокращения выпуска в 2024 году на 3,2 процента.

По итогам года ожидается замедление динамики инвестиций в основной капитал, в том числе с учетом высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2021-2024 годов составил 36,6 %) – рост в реальном выражении на 1,7 % в 2025 году после роста на 7,4 % в 2024 году.

Рост реальных денежных доходов населения в 2025 году продолжается высокими темпами. В I полугодии 2025 года реальные денежные доходы населения выросли на 6,9 % г/г (в 2024 году – на 8,4 процента). По итогам 2025 года ожидается замедление темпов роста реальных денежных доходов населения, но в целом они сохранятся на высоком уровне (оценка 2025 года – рост на 4,2 процента). Рост реальных располагаемых денежных доходов ожидается на уровне 3,8 % (в 2024 году – рост на 7,3 процента).

По всем основным компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам I полугодия 2025 года. При этом наиболее высокие темпы роста отмечались по доходам от предпринимательской деятельности (+12,8 % в реальном выражении) и по доходам от собственности (+12,0 %) на фоне высоких ставок по банковским вкладам.

Однако с начала 2025 года оформился тренд на замедление прироста основного компонента доходов – заработной платы – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда.

Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2025 года составило 4,1 % (9,7 % в 2024 году). По итогам 2025 года ожидается рост реальной заработной платы на уровне 3,4 % (номинальной – на 12,6 %) после высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2023-2024 годы составил 18,7 % в реальном выражении).

Инфляция в июле замедлилась до 8,8 % г/г и до 8,1 % г/г в августе с пиковых уровней марта (10,3 % г/г). По итогам 2025 года рост потребительских цен ожидается на уровне 6,8 % декабрь к декабрю.

#### *Основные параметры базового варианта*

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторике о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения рынки будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохраняться со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Brent будет находиться в диапазоне 70-72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

#### *Курс рубля*

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

#### *Инфляция*

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

#### *Экономический рост*

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос. При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5 %. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8 % и 3,3 % соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2 %. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1 %, платных услуг населению – 1,0 %, оборота общественного питания – 4,8 процента.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7 % в 2027 году и 3,5 % в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9 % и 3,6 %, объема платных услуг населению – по 2,4

% ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5 % и 5,9 % соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10 % в 2024 году до 6,7 % к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ).

С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7 % и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики.

Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6 % рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3 % рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1 % с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти нефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027-2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9 % в год при опережающих темпах роста нефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4 % в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2 % ВВП в 2025 году до 4,8 % ВВП в 2026 году и 5,9 % ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5 % ВВП в 2025 году до 1,9 % ВВП в 2026 году и до 2,5 % ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3 %, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5 % в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9 %, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

#### *Риски прогноза*

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

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

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
<b>Валовой внутренний продукт, млрд рублей</b>					
базовый	201 152	217 290	235 067	255 498	276 346
консервативный		217 290	230 177	247 446	265 897
<b>темп роста ВВП, %</b>					

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
базовый		1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный	4,3	1,0	0,8	1,5	1,9
<b>дефлятор ВВП, %</b>					
базовый		6,9	6,8	5,7	5,5
консервативный	9,3	6,9	5,1	5,9	5,5
<b>Цена на нефть марки Юралс, долл./барр.</b>					
базовый		58,0	59,0	61,0	65,0
консервативный	66,6	58,0	44,0	48,3	51,2
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>					
базовый		86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный	92,4	86,1	94,8	99,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю</b>					
базовый		6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
<b>Индекс потребительских цен в среднем за год, %</b>					
базовый		9,0	5,1	4,0	4,0
консервативный	8,5	9,0	5,1	4,0	4,0
<b>Промышленность, %</b>					
базовый		1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный	5,6	1,5	0,8	1,4	1,6
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный	7,4	1,7	-1,3	2,2	2,6
<b>Объем платных услуг населению, %</b>					
базовый		2,6	1,0	2,4	2,4
консервативный	3,3	2,6	0,4	0,8	1,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный	7,7	2,5	0,3	2,0	2,6
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый		3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный	7,3	3,8	1,6	2,3	2,3
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый		3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный	9,7	3,4	1,9	2,4	2,4
<b>Производительность труда, %</b>					
базовый		0,6	1,3	2,7	2,2
консервативный	3,5	0,6	0,8	1,5	1,8
<b>Уровень безработицы, % к рабочей силе</b>					
базовый		2,3	2,6	2,5	2,3
консервативный	2,5	2,3	2,6	2,6	2,6
<b>Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.</b>					
базовый		52326,7	56463,8	61047,0	65688,7
консервативный	46242,3	52326,7	56218,4	59867,9	63873,5
<b>Фонд заработной платы работников организаций, % г/г</b>					
базовый		13,2	7,9	8,1	7,6
консервативный	20,0	13,2	7,4	6,5	6,7

**Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей<sup>14</sup>**

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,0	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	101,2	101,6	101,9	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	100,7-101,0	101,4-101,7	101,3-101,7	101,5-101,9
Индекс потребительских цен на середину года, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>8,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,0%</b>
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	9,0%	5,1%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	8,8%	5,3%	4,7%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	8,9%	5,1%	4,4%	4,1%
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	8,9%	4,9%	4,0%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в %	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	104,0-104,3	101,8-102,0	102,2-102,5	102,3-102,7
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	103,8	102,1	103,5	103,0

<sup>14</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
к пред.году	Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)				
Курс доллара США, руб./долл. США	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>86,17</b>	<b>95,18</b>	<b>100,10</b>	<b>103,35</b>
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	85,50	96,00	102,60	105,50
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (август 2025 г.)	86,90	97,33	101,91	104,45
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	86,10	92,20	95,80	100,10
Курс евро, руб./евро	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» *</b>	<b>92,80</b>	<b>103,87</b>	<b>110,25</b>	<b>114,75</b>
Ключевая ставка Банка России, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>18,6%</b>	<b>12,4%</b>	<b>9,6%</b>	<b>8,6%</b>
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	19,0%	13,2%	10,3%	8,5%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (август 2025 г.)	17,6%	12,8%	10,5%	9,4%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	—	11,0%	9,8%	8,5%
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	19,2%	12,5%	8,0%	8,0%

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

### Социально-экономическая обстановка в г. Москва<sup>15</sup>

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 258 262 человека. Миграционный прирост в январе-декабре 2024 года – 119 709 человек. (Справочно: в январе-декабре 2023 год миграционный прирост – 41 006 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2024г. - январь 2025 г. составила 7 208,3 тыс. человек, в их числе 7 141,0 тыс. человек или 99,1 % были заняты в экономике и 67,3 тыс. человек (0,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2025 г. составила 18 388 человек, из них 12 660 человек имели статус безработного, из них 9 215 человек получали пособие по безработице. На конец января 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. В январе 2025 г. признано безработными 1 490 человек (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 941 человека). Численность трудоустроенных безработных в январе 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 735 человек и составила 1 228 человек. Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,5%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024г. – 63,2%.

В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,9%, в том числе на продовольственные товары – 109,1%, непродовольственные товары – 105,5%, услуги – 114,4%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2024 г. составила 281 778,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 24,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 г. составила 113,4% к уровню декабря 2023 г. На 1 января 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 104 597 единиц.

В январе 2025 года зарегистрировано 3,9 тыс. организаций (в январе 2024 г. – 10,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,4 тыс. (в январе 2024 г. – 6,0 тыс. организаций).

В январе-декабре 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 8 314,6 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 200,1 млрд рублей, 4,1 тыс. организаций – убыток на сумму 2 885,5 млрд рублей).

На 1 января 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 107 355,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 300,2 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2024 г. – 2,1%, на 1 декабря 2024года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 52 860,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 125,9 млрд рублей или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 3,9%, на 1 декабря 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 46 925,3 млрд рублей, из неё просроченная – 2 357,9 млрд рублей или 5,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2024 г. –

<sup>15</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf>

4,4%, на 1 декабря 2024 г. – 5,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец января 2025 г. составила 79,4 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 293,2 млн рублей (на 78,7%).

На конец января 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

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

Таблица 8-7 Основные показатели<sup>16</sup>

Название показателей	Сентябрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему у месяцу прошлого года	Январь-сентябрь 2025 года	в % к соответствующему у периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % <sup>1)</sup>	x	102,1	100,1	x	104,2
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	x	102,0	100,0	x	105,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	103,1	101,8	x	94,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	110,0	101,1	x	95,1
Оборот организаций, млн рублей	8 336 141,2	113,0	105,7	65 568 879,9	102,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) <sup>2)</sup>	1 182 504,5	106,8	102,7	9 764 888,3	101,4
добыча полезных ископаемых	27 846,3	102,3	106,9	206 240,4	111,2
обрабатывающие производства	1 035 357,3	106,2	100,7	8 492 671,8	100,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	90 516,7	113,4	123,2	842 939,4	08,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 784,2	111,1	119,5	223 036,6	119,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий <sup>3)</sup>					
скот и птица в живом весе, тонн	x	x	x	85,9	154,1
молоко, тонн	x	x	x	535,3	28,7
яйца, тыс. штук	x	x	x	380,4	101,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	203 320,2	105,2 <sup>4)</sup>	116,7 <sup>4)</sup>	1 544 621,1	112,5 <sup>4)</sup>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	568,5	x	113,0	3 993,4	126,9
в том числе:					
организациями-застройщиками	521,5	x	119,6	3 510,8	135,9
населением	47,0	x	70,0	482,6	85,5
Строительство объектов социально-культурного назначения <sup>3)</sup>					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	5 840	109,3
общеобразовательные организации, учебных мест	x	x	x	12 375	105,7
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	95	201,3
больничные организации, коек	x	x	x	600	271,5
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	300
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350,0	в 11,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	7	70
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800,0	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 900 552,8	111,8 <sup>4)</sup>	109,5 <sup>4)</sup>	39 836 296,8	100,1 <sup>4)</sup>
Оборот розничной торговли, млн рублей	652 376,5	104,3 <sup>4)</sup>	99,6 <sup>4)</sup>	5 614 625,2	100,4 <sup>4)</sup>

<sup>16</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/сентябрь%202025%20г..pdf>

Основные%20социально-экономические%20показатели%20Москвы%20за%20январь-

Название показателей	Сентябрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему у месяцу прошлого года	Январь-сентябрь 2025 года	в % к соответствующему у периоду прошлого года
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей <sup>5)</sup>	512 735,0	101,9 <sup>4)</sup>	96,4 <sup>4)</sup>	х	х
Оборот общественного питания, млн рублей	87 615,9	101,8 <sup>4)</sup>	131,2 <sup>4)</sup>	699 193,2	121,8 <sup>4)</sup>
Объем платных услуг населению, млн рублей	409 711,5	98,3 <sup>4)</sup>	100,4 <sup>4)</sup>	3 422 465,7	101,7 <sup>4)</sup>
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 204,3	99,9	113,1	10 393,8	99,5
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	3 640,9	98,4	87,1	42 889,3	110,7
Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	415,7	111,1	106,7	3 522,0	95,6
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	89 287,8	116,8	104,2	767 834,2	97,1
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей <sup>3),6)</sup>	х	х	х	3 050 269,9	104,2 <sup>4)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров, % <sup>8)</sup>	х	103,0	105,9	х	102,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,10	105,98	х	107,99
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 624,75	97,0	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (вторая оценка), рублей <sup>3),8)</sup>	150 214,0	106,9	121,4	х	х
Реальные денежные доходы (вторая оценка), % <sup>3),8)</sup>	х	105,6	113,2	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей <sup>9)</sup>	161 100,7	90,2	113,1	171 043,7	112,4
Реальная заработная плата, % <sup>9)</sup>	х	90,5	106,4	х	103,8
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей <sup>5)</sup>	78 958	80,5	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек <sup>5),10)</sup>	10 781	100,4	73,5	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>	4 824 092,9	х	96,0	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>	7 149 287,2	х	103,1	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % <sup>11)</sup>	68,6	х	75,3	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей <sup>11)</sup>					
дебиторская	45 358 439,3	100,3	103,6	х	х
кредиторская	48 994 269,0	99,8	100,2	х	х
в том числе просроченная	2 210 404,0	96,2	117,5	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 874 395,2	116,2	х	х	х
в том числе просроченная	19 285,5	101,1	х	х	х

Пояснения к таблице:

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

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

3) Данные представляются ежеквартально.

4) В сопоставимых ценах.

5) Данные на конец сентября 2025 г., на конец сентября 2025 г. в % к концу сентября 2025 г., на конец сентября 2025 г. в % к концу сентября 2024 г.

6) Данные за январь-июнь 2025 г., январь-июнь 2025 г. в % к январю-июню 2024 г.

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

Данные за 2 квартал 2025 г., 2 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2025 г., 2 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2024 г.

## Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов,

привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

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

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

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>17</sup>

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома 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;

<sup>17</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: составлено Оценщиком

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

### 8.3. Рынок жилой недвижимости<sup>18</sup>

#### Основные тенденции на рынке новостроек

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Москвы наметилась тенденция к восстановлению рынка после периода снижения активности, наблюдавшегося на фоне высокой ключевой ставки. Последовательные решения Банка России о снижении ключевой ставки - с 20% до 18% в июле и до 17% в сентябре 2025 года - стали важным сигналом для рынка и заложили основу для формирования новых ожиданий среди участников.

Смягчение кредитной политики привело к заметному оживлению спроса. По итогам III квартала 2025 года объем сделок с квартирами и апартаментами от застройщиков по договорам долевого участия в Москве составил 20,8 тыс. лотов, что на 16% превышает показатель II квартала 2025 года и на 11% выше уровня аналогичного периода 2024 года.

Дополнительным фактором роста выступило снижение макропруденциальных надбавок, что способствовало увеличению доли ипотечных сделок до 61% (+4 п.п. к предыдущему кварталу). Параллельно формируется новая категория заемщиков, ориентированных на использование льготных ипотечных программ с последующим рефинансированием после дальнейшего снижения ставок - что отражает переход к более гибким стратегиям управления ипотечным долгом.

В структуре предложения, напротив, наблюдаются последствия периода высокой ключевой ставки. По итогам III квартала в Москве экспонировалось 57,9 тыс. лотов, что на 4% меньше показателя предыдущего квартала и на 20% ниже уровня прошлого года. Особенно заметно сокращение предложения в массовом сегменте (12,7 тыс. лотов; -15% за квартал, -43% за год) и в Новой Москве (15,6 тыс. лотов; -10% за квартал, -22% за год).

Сокращение объема предложения в массовом сегменте обусловлено не только макроэкономическими факторами, но и структурной перестройкой рынка: новые проекты в большей степени сосредоточены в бизнес - и премиум - сегментах. Это отражает стратегический сдвиг девелоперов в сторону более маржинальных направлений на фоне удорожания проектного финансирования и ужесточения банковских требований.

<sup>18</sup> <https://www.metrrium.ru/upload/iblock/31f/dj291mbfh7xh4tnkgugw9zqgmir0g3vk.pdf>

Несмотря на меньшее количество лотов в массовом сегменте (12,7 тыс. против 21,6 тыс. в бизнес-классе), спрос в нем сохраняется на более высоком уровне - 7,0 тыс. против 6,7 тыс. лотов в бизнес-классе по итогам III квартала 2025 года.

Такое расхождение динамики спроса и предложения формирует предпосылки для формирования дефицита доступного жилья, что в среднесрочной перспективе может усилить ценовое давление в этом сегменте и сократить разницу в стоимости между массовым сегментом и бизнес-классом.

Ключевые тенденции в структуре предложения на первичном рынке:

- Рост доли лотов без отделки при стабильном спросе на жилье «под ключ» формирует риск дефицита готовых предложений и снижает возможность включения расходов на отделку в ипотеку.
- Сокращение числа выходов в реализацию новых проектов смещает фокус предложения в сторону объектов на поздних стадиях строительства, что увеличивает средневзвешенную цену квадратного метра и снижает инвестиционную привлекательность новостроек.
- Оптимизация подрядных организаций повышает риск переноса сроков ввода объектов. Действующий до конца 2025 года мораторий на штрафные санкции смягчает эффект, но не устраняет проблему нарастающего дефицита предложения.

### **Ожидания и возможные сценария развития рынка.**

В октябре 2025 года Банк России представил обновлённый сценарный прогноз, согласно которому средняя ключевая ставка в 2026 году может составить 13-15%. При этом регулятор сохраняет готовность ужесточить политику в случае ускорения инфляции. Дополнительное давление на политику ЦБ оказывает потребность государства в заимствованиях для покрытия бюджетного дефицита. Следовательно, реализация базового сценария зависит от ряда внешних и внутренних факторов, а основным приоритетом регулятора остается возвращение инфляции к целевым показателям.

Сохранение высокой ключевой ставки способно спровоцировать рост просроченной задолженности среди заемщиков, рассчитывавших на её снижение, и привести к волне отложенного предложения на рынке. Для девелоперов это может обернуться убытками после завершения программ рассрочек с дальнейшим переходом в ипотеку - вследствие массовой неплатежеспособности клиентов.

При реализации базового сценария, когда ставка снизится до 13-15%, рыночные ипотечные ставки останутся на уровне 15-18%, что по-прежнему будет заградительным порогом для большинства покупателей.

В данных условиях основными драйверами спроса останутся:

- льготные ипотечные программы, прежде всего семейная ипотека;
- скидочные программы и рассрочки;
- ипотека с льготным периодом и trade-in.

Ожидаемое снижение доходности депозитов может стимулировать частичный переток средств в недвижимость, однако спрос будет преимущественно потребительским, а не инвестиционным. При этом депозиты и госбумаги сохраняют конкурентную доходность, оставаясь для инвесторов также привлекательными. Отложенный потребительский спрос продолжит играть ключевую роль, обеспечивая основной объём сделок даже при ограниченных ипотечных возможностях.

Дальнейшее развитие ипотечного рынка пойдёт в направлении адресной государственной поддержки - с фокусом на отдельные категории граждан и регионы. Возможна корректировка условий семейной ипотеки для оптимизации бюджетных расходов, включая внедрение дифференцированной ставки в зависимости от количества детей в семье.

Также 22 октября 2025 года на рынке появляются ипотечные микрокредитные компании, что расширит спектр доступных решений для различных категорий заемщиков и повысит гибкость кредитных инструментов.

Таким образом, III квартал обозначил ключевые тенденции, которые определят динамику рынка в 2026 году. Влияние высокой ключевой ставки сохранится, а соотношение отложенного спроса и предложения будет зависеть от темпов ее снижения, которые напрямую определяются инфляционными рисками и приоритетами денежно-кредитной политики.

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

Из-за сокращения новых проектов в сегменте премиум-класса объём предложения скорректировался. В III квартале 2025 года стартовал всего один новый объект, а пополнений в существующих проектах не было. В результате общий объём лотов уменьшился на 9% за квартал (-5% за год), составив 6,0 тыс.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 823 410 руб. (+5% за квартал, +14% за год), что отчасти обусловлено ростом доли предложения на поздних стадиях строительства.

Сокращение доли лотов на этапе котлована (15,7%, -7,8 п. п. за квартал) смещает предложение в сторону более дорогих объектов на поздних стадиях строительства, что стимулирует рост средневзвешенной цены.

В III квартале 2025 года в сегменте премиум-класса зафиксирован рост числа ДДУ на 11% к предыдущему кварталу – до 1 338 сделок при годовом снижении в 1%, что объясняется сезонностью и постепенной реализацией отложенного спроса.

В III квартале 2025 года доля ипотечных сделок выросла на 9 п.п. до 27% благодаря программам с льготным периодом, ожиданиям снижения ключевой ставки и возможности выгодного совмещения таких программ возможностью вложений средств на депозиты по еще привлекательным ставкам.

В III квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6 тыс. лотов (-9% за квартал, -5% за год) в 58 проектах, где 5,7 тыс. – квартиры (-8% за квартал, -2% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-13% за квартал, -46% за год).

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



В III квартале 2025 года стартовал один проект премиум-класса.

#### НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

№	Название	Девелопер
1	One	MR

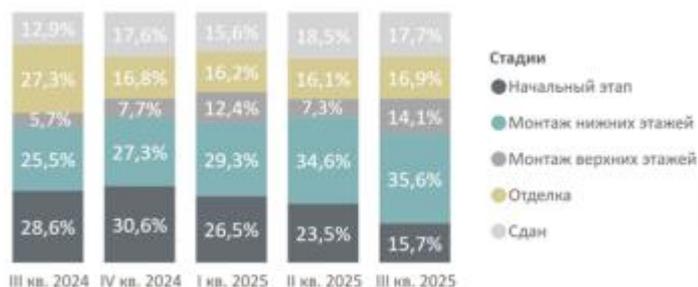
Среди округов по объему предложения лидирует СЗАО (1,1 тыс. лотов), на втором месте – ЗАО (1,0 тыс. лотов).

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



На фоне сокращения стартов новых проектов в премиум-классе третий квартал подряд отмечается тенденция к сокращению доли предложения на начальной стадии строительства (15,7%, -7,8 п.п. за квартал) и рост доли предложения в корпусах на стадии монтажа этажей (49,4%, +7,8 п.п. за квартал).

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



В структуре предложения по типологии не произошло значительных изменений. Максимальная доля приходится на двухспальный формат (34,9%, -1,2 п.п. за квартал).

## Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



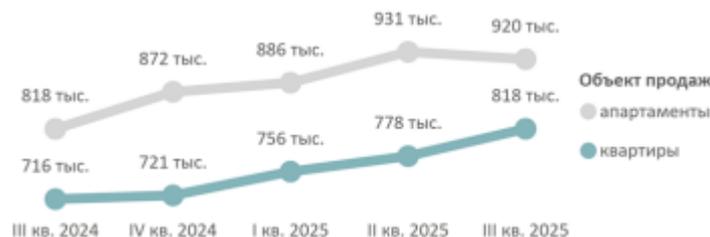
Максимальную долю предложения составляет формат без отделки (67,4%, -2 п.п. за квартал), на предложения с чистой отделкой приходится 11,7% (+0,2 п.п.) объема, с отделкой white box – 20,9% рынка (+1,8 п.п.).

## Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 823 410 руб. (+5% за квартал, +14% за год). Средневзвешенная цена квартир – 818 320 руб. за кв. м (+5% за квартал, +14% за год), апартаментов – 920 050 руб. за кв. м (-1% за квартал, +12% за год).

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



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

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	2%	5%	3%	0%	<0,3%	<0,1%
40-60	<0,1%	8%	12%	5%	1%	2%
60-80		1%	7%	8%	5%	4%
80-100			<0,5%	3%	4%	8%
100+				1%	1%	20%

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

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	33,5	266,7	469,8	825,2	1594,0	13,9	27,7	253,9
1К	28,6	49,1	222,4	444,4	785,1	1861,4	18,0	38,5	347,4
2К	47,7	76,8	278,1	400,7	750,9	2244,0	27,5	57,7	338,6
3К	69,2	108,3	280	408,8	841,9	2400,0	28,0	91,1	474,9
4К+	95,1	172,0	434,4	407,1	1018,2	2113,1	53,2	175,1	832,3
Итого	21,3	77,5	434,4	400,7	823,4	2400,0	13,9	63,8	832,3

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

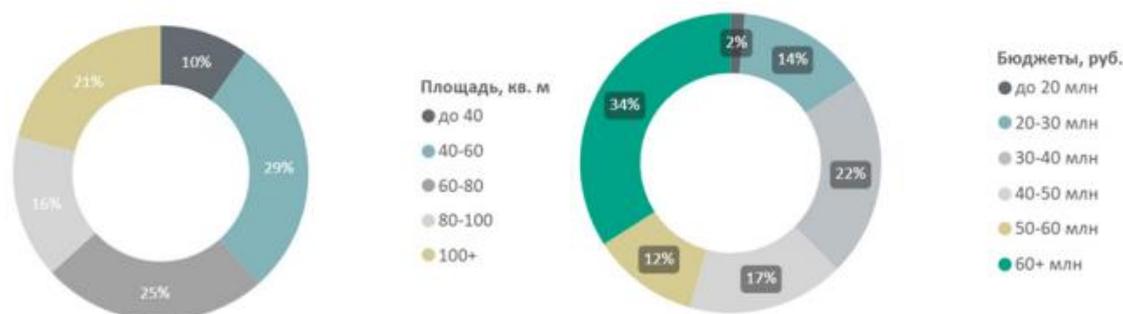
- Deco Residence (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 18,8 млн руб.;
- «GloriaX Premium Белорусская» (Беговой, САО): апартамент площадью 35,8 кв. м. за 24,0 млн руб.;
- Chkalov (Басманный, ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м. за 31,2 млн руб.

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

- Tate (Марьино Роцца, СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;
- Dream Riva (Нагатинский полуостров, ЮАО): квартира площадью 29,5 кв. м. за 15,9 млн руб.;
- JOIS (Хорошево-Мневники, СЗАО): квартира площадью 22,7 кв. м. за 16,2 млн руб.

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

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



В III квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,34 тыс. ДДУ (+11% за квартал, -1% за год). Максимальное число сделок было заключено в сентябре (495 ДДУ), минимальное – в августе (377 ДДУ).

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



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



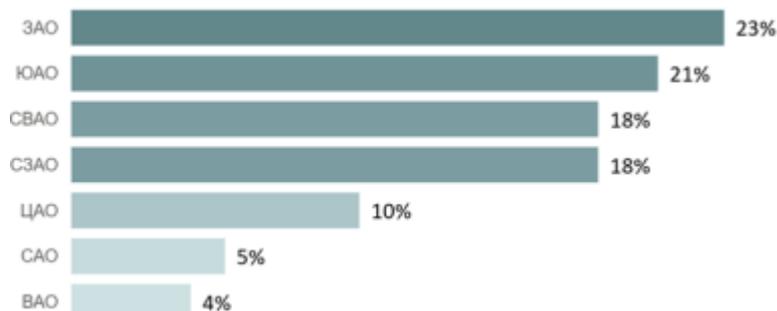
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 27% (+9 п.п. за квартал, -3 п.п. за год).

В III квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (23%, +3 п.п. за квартал). Среди проектов по числу сделок лидируют Dream Riva (121 ДДУ), «Остров» (105 ДДУ) и «Родина Парк» (95 ДДУ).

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



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



#### 8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Вывод**

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	41,70	31 191 600	748 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316323">https://www.cian.ru/sale/flat/319316323</a>
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	46,10	34 759 400	754 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/</a>
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,00	39 750 000	795 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316381/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316381/</a>
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	41,70	34 000 000	815 348	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323133463/">https://www.cian.ru/sale/flat/323133463/</a>
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,00	35 000 000	853 659	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/">https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/</a>
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,00	45 696 000	896 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316475/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316475/</a>
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,00	47 880 000	938 824	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324705163/">https://www.cian.ru/sale/flat/324705163/</a>
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50	47 500 000	950 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316318/</a>
9	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	48,00	46 704 000	973 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316511/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316511/</a>
10	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	78 494 400	711 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316447/</a>
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,00	78 400 000	712 727	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/326229170/">https://www.cian.ru/sale/flat/326229170/</a>
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,10	81 474 000	740 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/</a>
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	84,90	68 000 000	800 942	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/</a>
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	91 466 000	830 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316456">https://www.cian.ru/sale/flat/319316456</a>
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	109,60	96 448 000	880 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316461/</a>
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	113,00	101 549 000	898 664	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324689646/">https://www.cian.ru/sale/flat/324689646/</a>
17	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	112,60	101 555 000	901 909	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316467/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316467/</a>
18	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	113,00	103 075 000	912 168	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324690662/">https://www.cian.ru/sale/flat/324690662/</a>
19	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	143,00	86 000 000	601 399	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_143_m_917_et_7509565201">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_143_m_917_et_7509565201</a>
20	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	108,00	71 000 000	657 407	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_817_et_7831027709">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_817_et_7831027709</a>
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	99,00	57 000 000	575 758	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_99_m_1117_et_7831237301">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_99_m_1117_et_7831237301</a>
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	142,10	104 727 700	737 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1421_m_817_et_4897904876">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1421_m_817_et_4897904876</a>
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	113,00	101 550 000	898 673	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_1217_et_7625000901">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_1217_et_7625000901</a>
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	142,20	112 338 000	790 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1017_et_7713200011">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1017_et_7713200011</a>

Отчет об оценке рыночной стоимости жилых помещений (квартир) (9 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
25	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	142,20	142 057 800	999 000	Сдан	Премиум	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1617_et_7841036135">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1617_et_7841036135</a>
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	137,00	126 825 000	925 730	Сдан	Премиум	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/324701745/">https://www.cian.ru/sale/flat/324701745/</a>

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	575 758
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	999 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	815 304

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости повышенной комфортности<sup>19</sup>, Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

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

### Факт сделки (уторгование).

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

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

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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

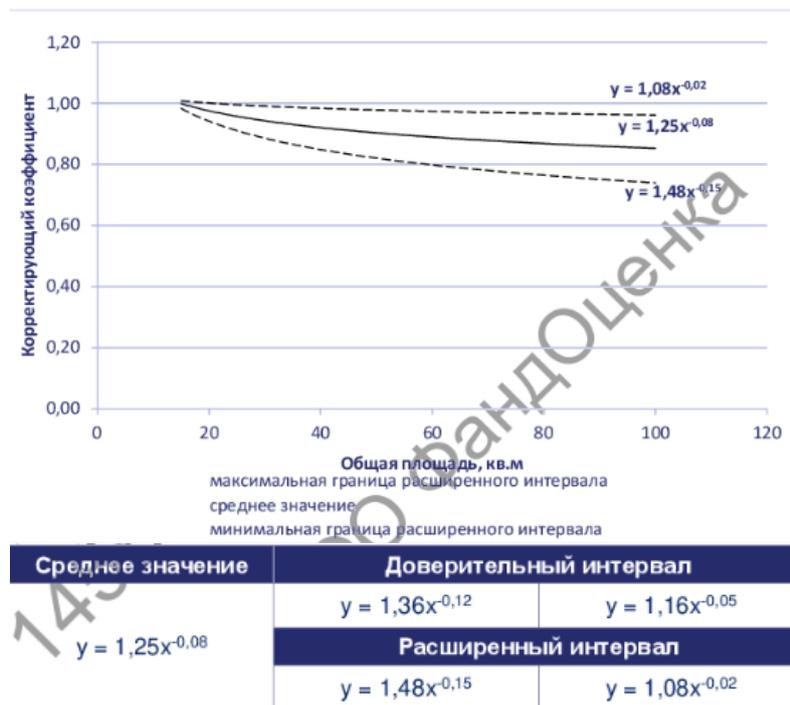
### Площадь объекта

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

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

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

## Зависимость цены от площади



### Отделка квартиры

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

Корректировка на ремонт имеет следующие значения

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	3 400	3 500	6 900
Эконом	4 600	8 000	12 600
Стандарт	8 000	10 000	18 000
Премиум	12 700	13 000	25 700

### Стадия строительства (передаваемые права)

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	дом, введенный в эксплуатацию	дом на стадии строительства	дом на этапе котлована
дом, введенный в эксплуатацию	1,00	1,22	1,38
дом на стадии строительства	0,82	1,00	1,13
дом на этапе котлована	0,73	0,88	1,00

## 8.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Москвы наметилась тенденция к восстановлению рынка после периода снижения активности, наблюдавшегося на фоне высокой ключевой ставки. Последовательные решения Банка России о снижении ключевой ставки - с 20% до 18% в июле и до

17% в сентябре 2025 года - стали важным сигналом для рынка и заложили основу для формирования новых ожиданий среди участников.

Смягчение кредитной политики привело к заметному оживлению спроса. По итогам III квартала 2025 года объем сделок с квартирами и апартаментами от застройщиков по договорам долевого участия в Москве составил 20,8 тыс. лотов, что на 16% превышает показатель II квартала 2025 года и на 11% выше уровня аналогичного периода 2024 года.

Дополнительным фактором роста выступило снижение макропруденциальных надбавок, что способствовало увеличению доли ипотечных сделок до 61% (+4 п.п. к предыдущему кварталу). Параллельно формируется новая категория заемщиков, ориентированных на использование льготных ипотечных программ с последующим рефинансированием после дальнейшего снижения ставок - что отражает переход к более гибким стратегиям управления ипотечным долгом.

В структуре предложения, напротив, наблюдаются последствия периода высокой ключевой ставки. По итогам III квартала в Москве экспонировалось 57,9 тыс. лотов, что на 4% меньше показателя предыдущего квартала и на 20% ниже уровня прошлого года. Особенно заметно сокращение предложения в массовом сегменте (12,7 тыс. лотов; -15% за квартал, -43% за год) и в Новой Москве (15,6 тыс. лотов; -10% за квартал, -22% за год).

Сокращение объема предложения в массовом сегменте обусловлено не только макроэкономическими факторами, но и структурной перестройкой рынка: новые проекты в большей степени сосредоточены в бизнес - и премиум - сегментах. Это отражает стратегический сдвиг девелоперов в сторону более маржинальных направлений на фоне удорожания проектного финансирования и ужесточения банковских требований.

Несмотря на меньшее количество лотов в массовом сегменте (12,7 тыс. против 21,6 тыс. в бизнес-классе), спрос в нем сохраняется на более высоком уровне - 7,0 тыс. против 6,7 тыс. лотов в бизнес-классе по итогам III квартала 2025 года.

Такое расхождение динамики спроса и предложения формирует предпосылки для формирования дефицита доступного жилья, что в среднесрочной перспективе может усилить ценовое давление в этом сегменте и сократить разницу в стоимости между массовым сегментом и бизнес-классом.

Ключевые тенденции в структуре предложения на первичном рынке:

- Рост доли лотов без отделки при стабильном спросе на жилье «под ключ» формирует риск дефицита готовых предложений и снижает возможность включения расходов на отделку в ипотеку.
- Сокращение числа выхода в реализацию новых проектов смещает фокус предложения в сторону объектов на поздних стадиях строительства, что увеличивает средневзвешенную цену квадратного метра и снижает инвестиционную привлекательность новостроек.

Оптимизация подрядных организаций повышает риск переноса сроков ввода объектов. Действующий до конца 2025 года мораторий на штрафные санкции смягчает эффект, но не устраняет проблему нарастающего дефицита предложения.

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.	575 758
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	999 000
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	815 304

Источник: расчет Оценщика

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

### Выводы:

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

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

## 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

#### Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

#### **Доходный подход**

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

#### **Затратный подход**

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

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

## **9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

### Выбор единицы сравнения

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

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

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

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>20</sup> по продаже сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: условия сделки, местоположение объекта, удаленность от метро, дата предложения, площадь, этаж расположения, индивидуальные характеристики.

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

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

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281**

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки			
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	7	8	5	13
Общая площадь, кв. м	51,3	46,10	50,00	41,70	51,00
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		34 759 400	39 750 000	34 000 000	45 696 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316337/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316381/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316381/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323133463/">https://www.cian.ru/sale/flat/323133463/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316475/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316475/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		754 000	795 000	815 348	896 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2	2	2	2	2
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки			
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., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	9	8	8	11
Общая площадь, кв. м	112,6 112,4	110,00	110,10	84,90	110,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		78 400 000	81 474 000	68 000 000	91 466 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/326229170/">https://www.cian.ru/sale/flat/326229170/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316451/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/">https://www.cian.ru/sale/flat/319316456/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		712 727	740 000	800 942	830 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Характеристики сопоставимых объектов, использованных для расчета объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество комнат	3	3	3	3
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Существующие ограничения права	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся	Не учтутся
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А, корп. 1
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	8	8	10
Общая площадь, кв. м	137	108,00	142,10	142,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		71 000 000	104 727 700	112 338 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_817_et_7831027709">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_108_m_817_et_7831027709</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1421_m_817_et_4897904876">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1421_m_817_et_4897904876</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1017_et_7713200011">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1422_m_1017_et_7713200011</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		657 407	737 000	790 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	34 759 400	39 750 000	34 000 000	45 696 000
Площадь объекта	кв.м	51,3	46,10	50,00	41,70	51,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	754 000	795 000	815 348	896 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	795 000	815 348	896 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	795 000	815 348	896 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	754 000	795 000	815 348	896 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	760 815	780 288	857 472
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	760 815	780 288	857 472
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	760 815	780 288	857 472

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		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., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			721 578	760 815	780 288	857 472
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком			
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	760 815	780 288	857 472
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	721 578	760 815	780 288	857 472
Общая площадь		51,30	46,10	50,00	41,70	51,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-1%	0%	-2%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	760 815	764 682	857 472
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	760 815	764 682	857 472
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	760 815	764 682	857 472
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	714 362	760 815	764 682	857 472
Среднее арифметическое значение ряда данных		774 333				
Выборочная дисперсия		3 594 830 762				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		59 957				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,01	0,00	0,02	0,00
1/(Sn+1)			99,0%	100,0%	98,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,249	0,252	0,247	0,252
Вклад аналога	руб./кв.м	-	177 876	191 725	188 876	216 083
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	774 560				

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	78 400 000	81 474 000	68 000 000	91 466 000
Площадь объекта	кв.м	112,6 112,4	110,00	110,10	84,90	110,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	712 727	740 000	800 942	830 000

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	712 727	740 000	800 942	830 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	712 727	740 000	800 942	830 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	712 727	740 000	800 942	830 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	766 501	794 310
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	766 501	794 310
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	766 501	794 310
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., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			682 080	708 180	766 501	794 310
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	766 501	794 310
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	766 501	794 310
Общая площадь		112,6 112,4	110,00	110,10	84,90	110,20
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	-2,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	682 080	708 180	751 171	794 310
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	751 171	794 310
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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	751 171	794 310
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	682 080	708 180	751 171	794 310
Среднее арифметическое значение ряда данных		733 935				
Выборочная дисперсия		2 431 493 790				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		49 310				
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	0,00	0,02	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	98,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,251	0,251	0,246	0,251
Вклад аналога	руб./кв.м	-	171 202	177 753	184 788	199 372
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	733 115				

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 кв. объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	71 000 000	104 727 700	112 338 000
Площадь объекта	кв.м	137	108,00	142,10	142,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	657 407	737 000	790 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	657 407	737 000	790 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	657 407	737 000	790 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	657 407	737 000	790 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	629 138	705 309	756 030
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	629 138	705 309	756 030
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	629 138	705 309	756 030
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38			
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%
Скорректированная цена			629 138	705 309	756 030
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком			

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	629 138	705 309	756 030
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	629 138	705 309	756 030
Общая площадь		137	108,00	142,10	142,20
Корректировка на общую площадь	%	-	-2%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	616 555	705 309	756 030
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	616 555	705 309	756 030
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	616 555	705 309	756 030
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	616 555	705 309	756 030
Среднее арифметическое значение ряда данных		692 631			
Выборочная дисперсия		4 983 861 330			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		70 596			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		10%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		2,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			33,3%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,142	0,429	0,429
Вклад аналога	руб./кв.м	-	88 167	302 578	324 337
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	715 082			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

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

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

Таблица 490. Значение «Скидки на торг», данные по Москве и границы расширенных интервалов.

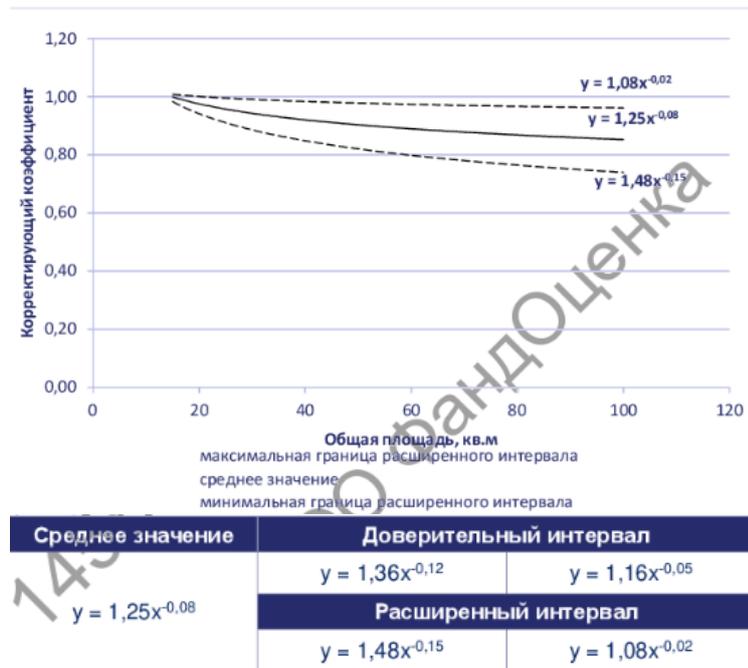
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

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

#### Площадь объекта

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

### Зависимость цены от площади



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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	51,30	46,1	50,0	41,7	51,0
Коэффициент площади	0,912	0,920	0,914	0,927	0,913
Величина корректировки, %	-	-1%	0%	-2%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-8 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	112,6 112,4	110,0	110,1	84,9	110,2
Коэффициент площади	0,864	0,865	0,865	0,883	0,865
Величина корректировки, %	-	0%	0%	-2%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.2-9 Расчёт корректировки на площадь для объекта с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	137	108,0	142,1	142,2
Коэффициент площади	0,843	0,859	0,841	0,841
Величина корректировки, %	-	-2%	0%	0%

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

#### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

**Таблица 9.2-10 Итоговый расчет стоимости объекта оценки**

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	137	Пред чистовая отделка	715 082	97 966 234	97 966 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	112,6	Пред чистовая отделка	733 115	82 548 749	82 549 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	137	Пред чистовая отделка	715 082	97 966 234	97 966 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	112,6	Пред чистовая отделка	733 115	82 548 749	82 549 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	137	Пред чистовая отделка	715 082	97 966 234	97 966 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	112,6	Пред чистовая отделка	733 115	82 548 749	82 549 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	137	Пред чистовая отделка	715 082	97 966 234	97 966 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	51,3	Пред чистовая отделка	774 560	39 734 928	39 735 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	112,4	Пред чистовая отделка	733 115	82 402 126	82 402 000
<b>Итого</b>						<b>761 648 000</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

**Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами**

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	761 648 000	Не применялся, отказ обоснован

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

### 10.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**761 648 000 (Семьсот шестьдесят один миллион шестьсот сорок восемь тысяч) рублей, не облагается НДС.**

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	Квартира	137	97 966 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	82 549 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	97 966 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	82 549 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	97 966 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	82 549 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	97 966 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	39 735 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	82 402 000
<b>Итого</b>				<b>761 648 000</b>

Оценщик



А.И. Делов

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>21</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

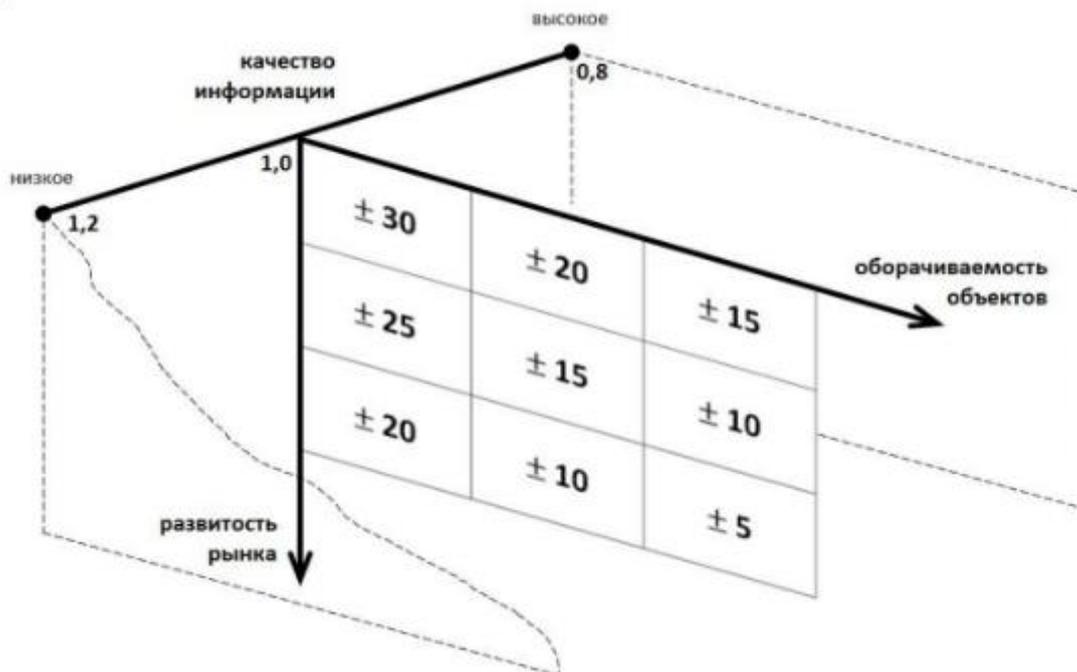
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

21 [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

№ Помещения п/п	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 1	137	86 210 080	97 966 000	109 721 920
Помещение № 2	112,6	72 643 120	82 549 000	92 454 880
Помещение № 3	137	86 210 080	97 966 000	109 721 920
Помещение № 4	112,6	72 643 120	82 549 000	92 454 880
Помещение № 5	137	86 210 080	97 966 000	109 721 920
Помещение № 6	112,6	72 643 120	82 549 000	92 454 880
Помещение № 7	137	86 210 080	97 966 000	109 721 920
Помещение № 8	51,3	34 966 800	39 735 000	44 503 200
Помещение № 9	112,4	72 513 760	82 402 000	92 290 240
<b>Итого</b>		<b>670 250 240</b>	<b>761 648 000</b>	<b>853 045 760</b>

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Квартиры», Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, под научным руководством Л. А. Лейфера. Нижний Новгород 2024.
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

ОТРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
Б.И.И. 146@zgotogo.ru | Сайт: www.zgotogo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-57-18

Член Международного комитета по стандартам оценки (ISCA)



Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEG o VA)  
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

\_\_\_\_\_ Делова Андрея Игоревича (Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что **Делов Андрей Игоревич** (Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: ДЕТ

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: ДЕТ

Квалификационный аттестат:  
1. №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимост., действител. до 03.06.2027;  
2. №045195-2 от 29.08.2025. Оценка движимого имущества., действител. до 29.08.2028

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

**Место работы (сведения):** с 03.06.2014 по настоящее время, Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтрахование» (ИНН: 7707756800), количество оценщиков: 7, компания лицензирована, с 01.01.2025 по 31.12.2025, 100000000 руб. компанией Страхование Альфапроект общество Ресур-Гарант; полн. 92272711008746.

**Стаж в области оценочной деятельности:** 14 лет

**Общий стаж:** 14 лет

**Информация о статусе отнесения оценщика:**  
1. Акционерное общество «АльфаСтрахование», Договор № 433-1544762403258/776/0000003/24-009234 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026.  
2. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», Договор № 433-1544762403258/776/0000003/24-009234 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

**Информация о высшем образовании и/или профессиональной подготовке в области оценочной деятельности:** Диплом №85 (032232 от 20.04.2010) Алмашиская академия менеджмента и статистики (высшее образование)

**Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий:** по состоянию на 04.09.2025 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 отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также приписки упретов, действий (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на **04 сентября 2025 г.**  
Дата составления выписки **04 сентября 2025 г.**

Руководитель Отдела ведения реестра \_\_\_\_\_ В.В. Зорников  
М.П. \_\_\_\_\_



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«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**

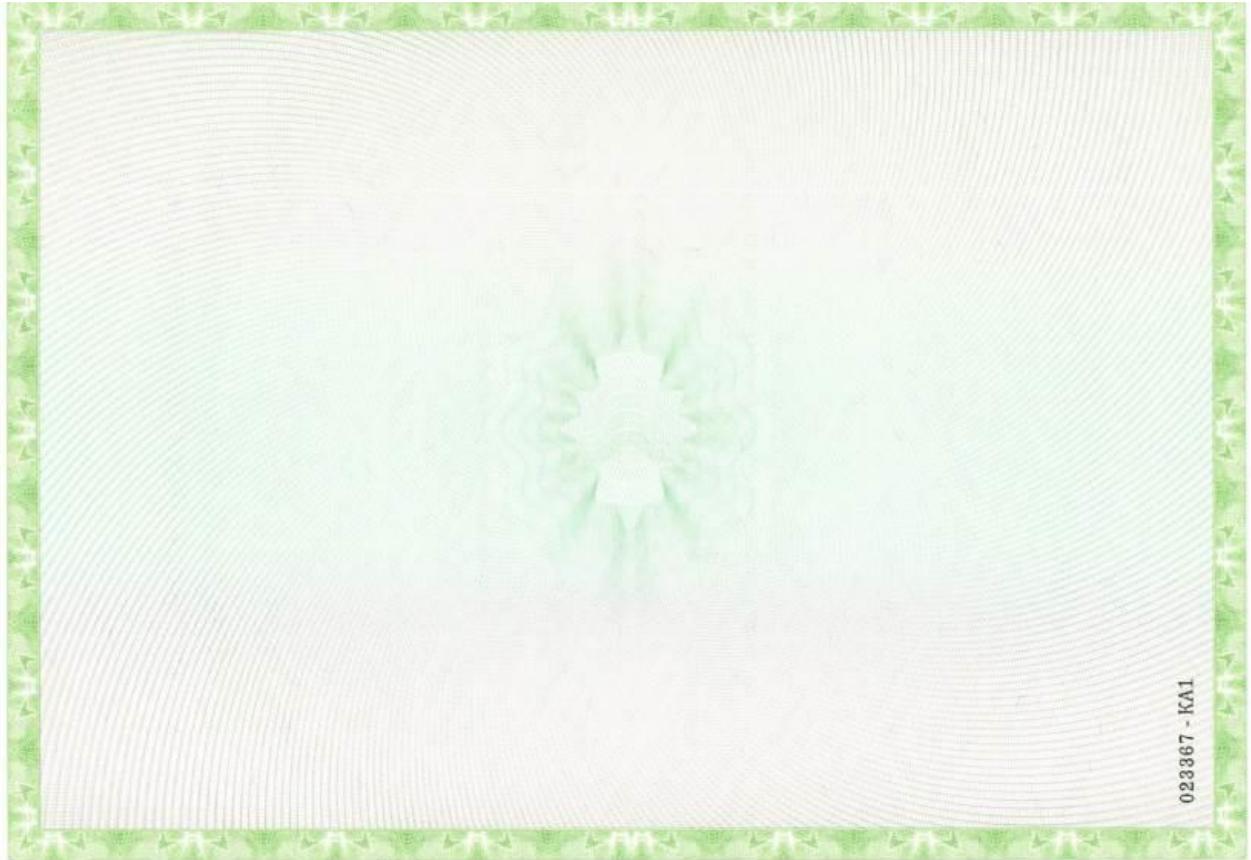
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент \_\_\_\_\_ **Ю.В. Козырь**



0002649 \*





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



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

## ПОЛИС

### к Договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2914832718

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770042413; ИНН 7710465520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «11» декабря 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<p>Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ФидА Оптима» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом. ХП ком. 83.87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 Е-mail: info@fidoptima.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 407028103260300060348 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795</p>
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
<b>2. Объект страхования:</b>	<p>2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полика) распространяется на работы (исключения кадрающую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.</p>
<b>3. Страховой случай:</b>	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанным 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.</p> <p>3.2. Претъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>300 000 000 (триста миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>55 800 (пятьдесят пять тысяч восемьсот ) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914832718 от 11.12.2025 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	<b>КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБЪ-КЫЗЫ</b> Код 19547007

Жестколяр Правил страхования оформил. С упомянутыми  
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
*А.А. Кадымова*  
(подпись)  
М.П.

Страховщик  
*А.А. Кадымова*  
М.П. (без заверения подписью)  
Ид. Договора страхования № 922/2914832718/19547007 от 12.12.2025

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281

Объект аналог №1

Купить однокомнатную квар...

cian.ru/sale/flat/319316337/

## Продается 1-комн. квартира, 46,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

Ленинский проспект  $\approx$  14 мин. Площадь Гагарина  $\approx$  16 мин. Воробьевы горы  $\approx$  19 мин.

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Поделиться Пожаловаться

Планировка 3D-тур Видео 18 фото

### Готовый проект LUNAR на Ленинском

Общая площадь: 46,1 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 24,8 м<sup>2</sup> Этаж: 7 из 8

Под сдан Дом Отдельно

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 754 000 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

+7 (986) 806-04-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

HUTTON застройщик Hutton Development 4.4 23 отзыва

Год основания: 2016	Жилых комплексов: 5
Домов строится: 1 дом в 1 ЖК	Сдано: 6 домов в 4 ЖК

13 309 м<sup>2</sup> Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков

Отзыв о сайте

Купить однокомнатную квар...

cian.ru/sale/flat/319316337/

Под сдан 2024 Дом Не сдан Отдельно Предчистовая

Новый дом на Ленинском проспекте! 1-комнатная квартира в сданном доме площадью 46,1 кв. метров с отделкой white box на 7 этаже комплекса премиум-класса LUNAR Module C:

- Два панорамных окна 3x3,2м. с возможностью открытия створки выходят в тихий двор
- Высота потолка 3,15 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции
- Клубная инфраструктура
- Генеральный подрядчик - компания "ФОДД"
- Архитектура и дизайн общественных пространств спроектированы бюро "Цимайло Ляшенко и Партнеры"
- Двухуровневая подземная парковка

Клубная инфраструктура для жильцов, расположенная на 3 этаже, представляет собой тщательно спланированное пространство, призванное удовлетворить самые разнообразные потребности современных резидентов.

Zoom переговорная - это современное решение для проведения онлайн-встреч и конференций.

Рабочее пространство - это комфортная и эргономичная зона, предназначенная для работы и учебы.

Фитнес-комната - это возможность поддерживать себя в отличной физической форме, не выходя из дома.

Контент-комната - это пространство, специально оборудованное для реализации творческих идей и создания медиа-контента.

Кухня для резидентов - это место, где можно приготовить любимый кофе и чай, а затем выйти на террасу.

Терраса для резидентов - это уютное пространство на открытом воздухе, где можно отдохнуть.

Премиальный жилой комплекс на Ленинском проспекте включает в себя 325 квартир.

- Центральная инфраструктура комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса в шаговой доступности. Близость парковой зоны позволяет ежедневно совершать прогулки, наслаждаясь благоустроенными окрестностями.
- Корпус на 150 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 Berlestein 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.

Свернуть

Отзыв о сайте

О квартире Подписаться на дом О доме Подписаться на дом

4.3 ЖК «Lunar (Лунар)»

Продается 1-комн. квартира, 46,1 м<sup>2</sup>, 7/8 этаж

34 759 400 Р

+7 (986) 806-04-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать в чат

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

HUTTON застройщик Hutton Development 4.4 23 отзыва

Домов строится: 1 дом в 1 ЖК	Сдано: 6 домов в 4 ЖК
------------------------------	-----------------------

13 309 м<sup>2</sup> Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан В общем рейтинге застройщиков



## Объект аналог №3

Обновлено: 27 янв, 21:40 • 347 просмотров, 8 за сегодня

Только на Циан

## Продается 1-комн. квартира, 41,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

Ленинский проспект 14 мин. Площадь Гагарина 16 мин. Воробьевы горы 19 мин.

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Планировка 3D-тур Видео 12 фото

Готовый проект LUNAR на Ленинском

Отзыв о сайте

**34 000 000 Р**

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 815 348 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

**+7 (986) 806-04-19**

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать в чат**

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**HUTTON** застройщик **Hutton Development** 4.4 ★ 23 отзыва

Год основания 2016	Жилых комплексов 5
Доля в строителе 1 дом в 1 ЖК	Сдано 6 домов в 4 ЖК

**13 309 м<sup>2</sup>** Ввели в эксплуатацию с 2019 года

**211 семей** Живут в построенных домах

**В топ-30 рейтинга Циан** В общем рейтинге застройщиков

Дом Не сдан Отделка Чистовая

Продается 1-комнатная квартира в сданном доме (Ленинский, 38 (Module C)), срок сдачи: III-кв. 2024, общей площадью 40,58 кв.м., на 5 этаже. В Гагаринском районе появится многофункциональный комплекс - особенное место для жизни, работы и отдыха. Это новый, продуманный до деталей LUNAR на первой линии Ленинского проспекта - синергия апартментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

Максимально продуманные общественные пространства, благоустроенная территория и подземный паркинг делают проект LUNAR максимально комфортным для жизни, работы и отдыха.

Комплекс расположен в Гагаринском районе (ЮЗАО), всего в 15 минут пешком до метро "Ленинский проспект".

Гагаринский район относится к одному из самых престижных районов для проживания в Москве. Большую часть территории района занимают зеленые зоны - "Воробьевы горы", парк им 40-летия ВЛКСМ, парк Дворца Пионеров. Пешеходная зона включает в себя: Воробьевы горы, Нескучный сад, Центральный парк культуры и отдыха им. Горького, Крымскую набережную. Гагаринский район наполнен культурными, историческими и общественными пространствами. Благодаря спортивным объектам, паркам, стадионам и всевозможным секциям полезные привычки станут органичной частью дня жителей комплекса.

Архитектура и дизайн общественных пространств спроектированы бюро "Цимайло Ляшенко и Партнеры". Внешний вид корпусов производит яркое впечатление: конструкция и материалы фасада у каждого модуля отличны, что подчеркивает индивидуальность каждого здания.

LUNAR состоит из трех корпусов - Модулей.

Module A - 17-этажное здание премиум-класса со 180 апартаментами площадью от 46 до 210 кв. м с отделкой white box. Планировочные решения от испанской Jaime Beriestain Studio позволяют эффективно зонировать пространство и рационально использовать каждый квадратный метр. Обладатели апартаментов на 17-м, последнем, этаже порадуют дровяные каминные и персональные террасы, а жителей торцевых апартаментов - просторные личные лоджии.

Module B - 6-этажный бизнес-центр класса "А" интегрирован в состав многофункционального комплекса LUNAR, представлен отдельным Модулем с независимой сервисной логистикой.

Module C - 9-этажное здание премиум-класса со 150 апартаментами площадью от 32 до 50 кв. м с отделкой от именитого бюро ARCHETYPE под руководством архитектора Дарьи Белюковой.

Концепция благоустройства территории принадлежит бюро ландшафтной архитектуры Gillespies. Бюро отмечено многочисленными наградами и имеет многолетний опыт проектирования городской среды, ландшафтной архитектуры и общественных пространств.

Генеральный подрядчик - компания "ФОДД", которая является одним из лидеров на рынке строительства жилых и коммерческих зданий Москвы в сегменте премиум-класса.

Свернуть

Отзыв о сайте

**4.3** ЖК «Lunar (Лунар)» Продается 1-комн. квартира, 41,7 м<sup>2</sup>, 5/8 этаж

**34 000 000 Р**

**+7 (986) 806-04-19**

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать в чат**

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**HUTTON** застройщик **Hutton Development** 4.4 ★ 23 отзыва

Доля в строителе 1 дом в 1 ЖК	Сдано 6 домов в 4 ЖК
-------------------------------	----------------------

**13 309 м<sup>2</sup>** Ввели в эксплуатацию с 2019 года

**211 семей** Живут в построенных домах

**В топ-30 рейтинга Циан** В общем рейтинге застройщиков

**О квартире** Подписаться на дом **О доме** Подписаться на дом

## Объект аналог №4

## Продается 1-комн. квартира, 51 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ам1 На карте

Ленинский проспект 14 мин. | Воробьевы горы 17 мин. | Площадь Гагарина 17 мин.

Транспортная доступность: 6,9 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Показать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**Панорамные виды в LUNAR**

Общая площадь | Живая площадь | Этаж

**45 696 000 Р** +

**Циан.Ипотека**  
Ипотека

Цена за метр 896 000 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

**+7 (986) 806-04-19**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

• Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

---

**HUTTON**  
застройщик  
**Hutton Development**  
4.4 ★ 23 отзыва

Год основания: 2016 | Жилых комплексов: 5  
Домов строится: 1 дом в 1 ЖК | Сдано: 6 домов в 4 ЖК

**13 309 м<sup>2</sup>**  
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

**211 семей**  
Живут в построенных домах

**В топ-30 рейтинга Циан**  
В общем рейтинге застройщиков

---

Фотографии (13) | Описание | Ипотека | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 1-ой спальней общей площадью 51 кв. метров с отделкой white box на 13 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 1 спальня с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,25 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Премьальный жилой комплекс в Гагаринском районе включает в себя 325 квартир, клубные зоны, где вы можете насладиться отдыхом или погрузиться в рабочие моменты, не выходя за пределы дома. Наполненная инфраструктура комплекса обеспечивает жильцам высокий уровень сервиса в шаговой доступности. Близость парковой зоны позволяет ежедневно совершать променады, наслаждаясь благоустроенными окрестностями.

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 Berestain 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.

[Вернуть](#)

**4.3** ЖК «Lunar (Лунар)»  
Продается 1-комн. квартира, 51 м<sup>2</sup>, 13/17 этаж

**45 696 000 Р** +

**+7 (986) 806-04-19**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

• Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

---

**HUTTON**  
застройщик  
**Hutton Development**  
4.4 ★ 23 отзыва

Домов строится: 1 дом в 1 ЖК | Сдано: 6 домов в 4 ЖК

**13 309 м<sup>2</sup>**  
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

**211 семей**  
Живут в построенных домах

**В топ-30 рейтинга Циан**  
В общем рейтинге застройщиков

**О квартире** [Подписаться на дом](#) **О доме** [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	51 м <sup>2</sup>	Парковка	Подземная

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

### Объект аналог №1

Продаю двухкомнатную квар: x +

ciqn.ru/sale/flat/326229170/

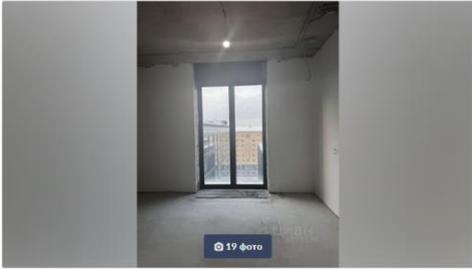
Обновлено: 28 янв, 15:03 • 29 просмотров, 1 за сегодня

### Продается 2-комн. квартира, 110 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

Ленинский проспект # 14 мин. Площадь Гагарина # 16 мин. Воробьевы горы # 19 мин.

Сравнить Пожаловаться



19 фото

Общая площадь: 110 м<sup>2</sup> Этаж: 9 из 17

Продаю 2-комнатную квартиру в новом доме, по адресу: г. Москва, Ленинский проспект 38 кв 129 модуль А. Удобная планировка, отделка white box Общая площадь 110,4, этаж 9, высота потолков 3,25м. Просторная кухня-гостиная - 2 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами. Панорамные окна, центральная система кондиционирования и вентиляции. Квартиры на Ленинском проспекте погружают вас в атмосферу комфортной жизни. Продуманный до мелочей дизайн интерьеров и экстерьеров радует глаз, а наполненная инфраструктура проекта закрывает все жилищные потребности динамичного жителя мегаполиса. Клубные пространства позволяют отоднунуть в камерной обстановке, как взрослым, так и детям. Для жителей предусмотрены зоны, где Вы можете погрузиться в рабочую среду. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Beriestain Studio. Из квартир комплекса открываются живописные панорамные виды, а удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка. 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.

Свернуть

Оставьте отзыв

Продаю двухкомнатную квар: x +

ciqn.ru/sale/flat/326229170/

Общая площадь: 110 м<sup>2</sup> Этаж: 9 из 17

Продаю 2-комнатную квартиру в новом доме, по адресу: г. Москва, Ленинский проспект 38 кв 129 модуль А. Удобная планировка, отделка white box Общая площадь 110,4, этаж 9, высота потолков 3,25м. Просторная кухня-гостиная - 2 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами. Панорамные окна, центральная система кондиционирования и вентиляции. Квартиры на Ленинском проспекте погружают вас в атмосферу комфортной жизни. Продуманный до мелочей дизайн интерьеров и экстерьеров радует глаз, а наполненная инфраструктура проекта закрывает все жилищные потребности динамичного жителя мегаполиса. Клубные пространства позволяют отоднунуть в камерной обстановке, как взрослым, так и детям. Для жителей предусмотрены зоны, где Вы можете погрузиться в рабочую среду. Фасад здания выполнен из сочетания металлических панелей и стекла. Планировочные решения разработаны Jaime Beriestain Studio. Из квартир комплекса открываются живописные панорамные виды, а удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность. Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка. 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.

Свернуть

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной

или узнайте подробности по телефону



**О квартире**  **О доме**

Тип жилья	Вторичка	Парковка	Подземная
Общая площадь	110 м <sup>2</sup>		
Высота потолков	3,3 м		

Оставьте отзыв

**78 400 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 76 048 000 Р

**Ипотека**

**Эксперт от Циана**  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 712 727 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

**+7 915 158-17-17**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Белый город**

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 16,9%**

## Объект аналог №2

Обновлено: 28 июл, 23:55 • 453 просмотра, нет за сегодня

## Продается 2-комн. квартира, 110,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38А-1 [На карте](#)  
 Ленинский проспект [14 мин.](#) • Воробьевы горы [17 мин.](#) • Площади Гагарина [17 мин.](#)  
 Транспортная доступность 6,9 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



**Панорамные виды в LUNAR**

[Общая площадь](#) [Жилая площадь](#) [Этикетки](#)

**81 474 000 Р** [ит](#) [❤](#)

**Циан.Ипотека**  
Ипотека

Цена за метр   
 Условия сделки

**+7 (934) 109-37-96**

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

[Написать в чат](#)

• Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

---

**HUTTON**  
застройщик  
**Hutton Development**  
4.4 ★ 23 отзыва

Год основания	2016	Этажей комплексов	5
Домов строится	1 дом в 1 ЖК	Сдано	6 домов в 4 ЖК

**13 309 м<sup>2</sup>**  
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

**211 семей**  
Живут в построенных домах

**В топ-30 рейтинга Циан**  
В общем рейтинге застройщиков

Фотографии (13) [Описание](#) [Ипотека](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) 2-комн. квартира, 110,1 м<sup>2</sup>

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 110,1 кв. метров с отделкой white box на 8 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 2 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3,25 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Респектабельный комплекс с квартирами на Ленинском проспекте погружает вас в атмосферу комфортной жизни. Продуманный до мелочей дизайн интерьеров и экстерьеров радует глаз, а наполненная инфраструктура проекта закрывает все ежедневные потребности динамичного жителя мегаполиса. Клубные пространства позволяют отдохнуть в камерной обстановке, как взрослым, так и детям. Для жителей предусмотрены зоны, где Вы можете погрузиться в рабочую среду.

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 Berlestein Studio.

Из квартир комплекса открываются живописные панорамные виды, а удобное расположение вблизи к важному магистралю 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](#)

**О квартире** [Подписаться на дом](#) **О доме** [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	110,1 м <sup>2</sup>	Парковка	Подземная

[Открыть о сайте](#)

## Объект аналог №3

Купить двухкомнатную кварт...

319316451/

## Продается 2-комн. квартира, 84,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 [На карте](#)  
 Ленинский проспект [14 мин.](#) [Воробьевы горы](#) [17 мин.](#) [Площадь Гагарина](#) [17 мин.](#)  
 Транспортная доступность 6.9 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



**Панорамные виды в LUNAR**

Общая площадь: 84,9 м<sup>2</sup> | Этаж: 10 из 17 | Год сдачи: 2024

Дом: Не сдан | Отделка: Предчистовая

[Отзыв о сайте](#)

Циан Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 800 942 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа

+7 (934) 109-37-96

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**HUTTON**  
застройщик  
**Hutton Development**  
4.4 ★ 23 отзыва

Год основания: 2016	Жилых комплексов: 5
Домов строится: 1 дом в 1 ЖК	Сдано: 6 домов в 4 ЖК

13 309 м<sup>2</sup>  
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей  
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан  
В общем рейтинге застройщиков

319316451/

## Панорамные виды в LUNAR

Общая площадь: 84,9 м<sup>2</sup> | Этаж: 10 из 17 | Год сдачи: 2024

Дом: Не сдан | Отделка: Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 84,9 кв. метров с отделкой white box на 10 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 2 спальни с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3.25 м
- Центральная система кондиционирования и вентиляции

Респектабельный комплекс с квартирами на Ленинском проспекте погружает вас в атмосферу комфортной жизни. Продуманный до мелочей дизайн интерьеров и застройщиков радует глаз, а наполненная инфраструктура проекта закрывает все ежедневные потребности динамичного жителя мегаполиса. Клубные пространства позволяют отдохнуть в камерной обстановке, как взрослым, так и детям. Для жителей предусмотрены зоны, где Вы можете погрузиться в рабочую среду.

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 Berestain 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](#)

[Отзыв о сайте](#)

[О квартире](#) [Подписаться на дом](#) [О доме](#) [Подписаться на дом](#)

★ 4.3 ЖК «Lunar (Лунар)»  
Продается 2-комн. квартира, 84,9 м<sup>2</sup>, 10/17 этаж

## 68 000 000 Р

+7 (934) 109-37-96

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать в чат](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**HUTTON**  
застройщик  
**Hutton Development**  
4.4 ★ 23 отзыва

Домов строится: 1 дом в 1 ЖК	Сдано: 6 домов в 4 ЖК
------------------------------	-----------------------

13 309 м<sup>2</sup>  
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей  
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан  
В общем рейтинге застройщиков



## 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

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 108 м<sup>2</sup>, 8/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**71 000 000 Р**  
657 407 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 725 222 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 710-82-43

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

**Московская недвижимость** >  
Агентство  
Подписаться

116 объектов в работе  
Реквизиты проверены

**О квартире**  
Количество комнат: 3  
Общая площадь: 108 м<sup>2</sup>  
Высота потолков: 3 м  
Санузлы: раздельный

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 108 м<sup>2</sup>, 8/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

### Описание

ЖК LUNAR – современный проект премиум-класса от компании Hutton Development, который расположен в Гагаринском районе и спроектирован 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.

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

LUNAR – Гармоничный симбиоз жилых и офисных пространств, сервисов и ритейла. Подобно орбитальной станции, комплекс включает в себя три корпуса – Модуль А, В и С.

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

Подходит под семейную ипотеку.

### О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: монолитный  
Год постройки: 2024  
Этажей в доме: 17  
Пассажирский лифт: 2

Грузовой лифт: 1  
В доме: консьерж  
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка  
Парковка: подземная

Узнать больше о доме

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

**71 000 000 Р**  
657 407 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 725 222 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 710-82-43

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

**Московская недвижимость** >  
Агентство  
Подписаться

116 объектов в работе  
Реквизиты проверены

## Объект аналог №2

3-к. квартира, 142,1 м², 8/17 эт.

104 727 700 Р

737 000 Р за м²  
История цены

Домofond  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**3-к. квартира, 142,1 м², 8/17 эт.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Заказать звонок

**О квартире**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 142,1 м²  
Площадь кухни: 10,7 м²  
Жилая площадь: 92,3 м²  
Этаж: 8 из 17

Высота потолков: 3,2 м  
Санузел: совмещенный, раздельный  
Окна: на улицу  
Отделка: предчистовая  
Способ продажи: договор купли-продажи

**Расположение**

3-к. квартира, 142,1 м², 8/17 эт.

104 727 700 Р

737 000 Р за м²  
История цены

Домofond  
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Описание**

Номер квартиры: 2.8.2.  
Этаж: 8.  
Площадь: 142,10.  
Корпус: Корпус А.

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

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

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

Объект введен в эксплуатацию в 3 квартале 2024 года.

**О застройщике**

Группа компаний «Меджиком»

0% сданы в срок  
Сколько домов перевести

С 2003 года  
На рынке недвижимости

Заказать звонок

## Объект аналог №3

3-к. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>, 10/17 эт.

112 338 000 Р  
790 000 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Домофонд  
Агентство

Результаты проверены

Подписаться на продавца

**Заказать звонок**



**О квартире**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 142,2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10,7 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 93,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 10 из 17

Высота потолков: 3,2 м  
Санузел: совмещенный, раздельный  
Окна: на улицу  
Отделка: предчистовая  
Способ продажи: договор купли-продажи

**Расположение**

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

3-к. квартира, 142,2 м<sup>2</sup>, 10/17 эт.

112 338 000 Р  
790 000 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Домофонд  
Агентство

Результаты проверены

Подписаться на продавца

**Заказать звонок**

**Описание**

Номер квартиры: 210.2.  
Этаж: 10.  
Площадь: 142,20.  
Корпус: Корпус А.

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

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

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

Объект введен в эксплуатацию в 3 квартале 2024 года.

**О застройщике**

Группа компаний «Меджиком»

0% сданы в срок  
Сколько домов переданы

С 2005 года  
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК  
Подробнее о застройщике

Подрядчик: ООО «Меджиком»

**О жилом комплексе**

Название новостройки: Многофункциональный комплекс «Luna»

Срок сдачи: Сдан 3 кв. 2024  
Тип дома: монолитно-кирпичный

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.05.2025г.			
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, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12701		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12701-77/060/2025-1 12.05.2025 10:57:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12701		Номер этажа (этажей): 11	
			
Масштаб 1:100			

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12758	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 57		
Площадь, м2:	112.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 12		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	68964787.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001002:12213		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		

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

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

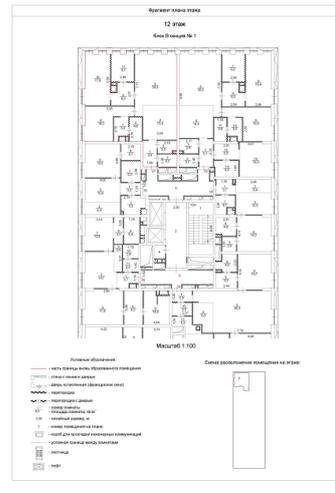
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12758	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12758-77/060/2025-1 12.05.2025 11:05:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.05.2025 11:05:32
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12758-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Т-Капитал", ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 2950, выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления, № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления, № 2950-2, выдан 18.02.2016
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12758	
			Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления, № 2950-3, выдан 23.05.2017
			Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления, № 2950-4, выдан 17.10.2017
			Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления, № 2950-5, выдан 14.12.2017
			Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления, № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления, № 2950-7, выдан 05.02.2019
			Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления, № 2950-8, выдан 20.08.2019
			Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления, № 2950-9, выдан 26.11.2019
			Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления, № 2950-10, выдан 21.09.2020
			Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления, № 2950-11, выдан 25.01.2021
			Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления, № 2950-12, выдан 23.08.2021
			Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления, № 2950-13, выдан 22.11.2021
			Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления, № 2950-14, выдан 14.04.2022
			Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления, № 2950-15, выдан 23.05.2022
			Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления, № 2950-16, выдан 08.09.2022
			Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления, № 2950-17, выдан 16.01.2023
			Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления, № 2950-18, выдан 23.01.2023
			Изменения и дополнения № 19 в Правила доверительного управления, № 2950-19, выдан 25.09.2023
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06-0001002:12758	
		Номер этажа (этажей): 12	
			
Масштаб 1:100			

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
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, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучипов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50            Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ            Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12769		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12769-77/060/2025-1 12.05.2025 11:11:47
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.05.2025 11:11:47
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12769-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Т-Капитал", ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 2950, выдан 03.03.2015  Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления, № 2950-1, выдан 17.04.2015  Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления, № 2950-2, выдан 18.02.2016
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50            Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ            Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12769	
		<p>Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления, № 2950-3, выдан 23.05.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления, № 2950-4, выдан 17.10.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления, № 2950-5, выдан 14.12.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления, № 2950-6, выдан 02.10.2018</p> <p>Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления, № 2950-7, выдан 05.02.2019</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления, № 2950-8, выдан 20.08.2019</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления, № 2950-9, выдан 26.11.2019</p> <p>Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления, № 2950-10, выдан 21.09.2020</p> <p>Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления, № 2950-11, выдан 25.01.2021</p> <p>Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления, № 2950-12, выдан 23.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления, № 2950-13, выдан 22.11.2021</p> <p>Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления, № 2950-14, выдан 14.04.2022</p> <p>Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления, № 2950-15, выдан 23.05.2022</p> <p>Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления, № 2950-16, выдан 08.09.2022</p> <p>Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления, № 2950-17, выдан 16.01.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления, № 2950-18, выдан 23.01.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 19 в Правила доверительного управления, № 2950-19, выдан 25.09.2023</p>	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12769	
		<p>Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления, № 2950-20, выдан 16.11.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления, № 2950-21, выдан 12.02.2024</p> <p>Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления, № 2950-22, выдан 07.11.2024</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12769		Номер этажа (этажей): 12	
			
Масштаб 1:100			

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12825-77/060/2025-1 07.05.2025 16:48:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.05.2025 16:48:54
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12825-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022  Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015

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

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12825	
			Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019  Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017  Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023  Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015  Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019  Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024  Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022  Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023  Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023  Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018  Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017

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

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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12825		Номер этажа (этажей): 13	
			
Масштаб 1:100			

	 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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12836	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 64		
Площадь, м2:	137		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	83909199.67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001002:12213		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры». 7743304530		
	 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	

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12836-77/060/2025-1 07.05.2025 11:13:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.05.2025 11:13:32
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12836-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-22, выдан 07.11.2024
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

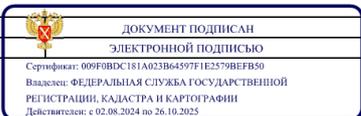
Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-16, выдан 08.09.2022
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-11, выдан 25.01.2021
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-12, выдан 23.08.2021
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-2, выдан 18.02.2016
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-4, выдан 17.10.2017
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-20, выдан 16.11.2023
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-10, выдан 21.09.2020
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-5, выдан 14.12.2017
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-8, выдан 20.08.2019
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-13, выдан 22.11.2021
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836		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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 69		
Площадь, м2:	112.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	68964787.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001002:12213		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		
	 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	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12892-77/060/2025-1 07.05.2025 10:57:30
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.05.2025 10:57:30
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12892-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021

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

Лист 3

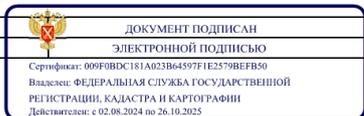
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12892	
			<p>Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024</p> <p>Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016</p> <p>Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018</p> <p>Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019</p> <p>Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021</p>

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

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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12892		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			

	 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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12903	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 70		
Площадь, м2:	137		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	83909199.67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001002:12213		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		
	 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	

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12903	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12903-77/060/2025-1 07.05.2025 11:09:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.05.2025 11:09:49
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12903-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015  Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021

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

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

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

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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12903		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
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, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры». 7743304530		

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12281	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12281-77/060/2025-1 30.04.2025 18:12:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.04.2025 18:12:46
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12281-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024

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

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12281	

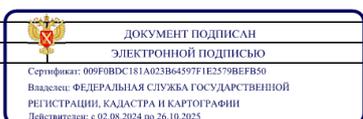
			Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022
			Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021
			Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021
			Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016
			Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017
			Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023
			Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020
			Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017
			Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019
			Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021

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

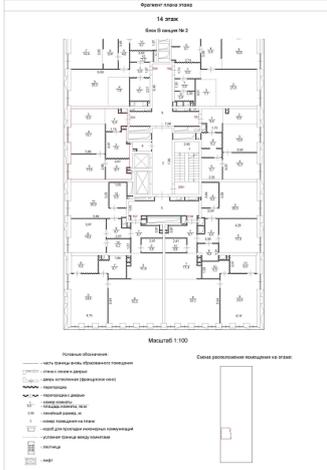
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06-0001002:12281	
		<p>Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022</p> <p>Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024</p> <p>Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023</p> <p>Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017</p> <p>Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015</p> <p>Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06-0001002:12281	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12281		Номер этажа (этажей): 14	
			
Масштаб 1:100			

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0001002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, проспект Ленинский, дом 38А, корпус 1, квартира 75		
Площадь, м2:	112.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	68842292.28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001002:12213		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мучинов Руслан Закариянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530		

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

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12958	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12958-77/060/2025-1 07.05.2025 15:37:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.05.2025 15:37:00
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12958-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021

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

Лист 3

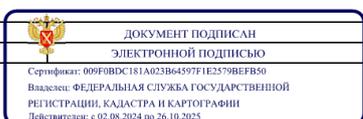
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.		Кадастровый номер: 77:06:0001002:12958	
			Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022
			Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024
			Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017
			Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016
			Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021
			Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023
			Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-6, выдан 02.10.2018
			Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-5, выдан 14.12.2017
			Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019
			Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021
			Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020

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

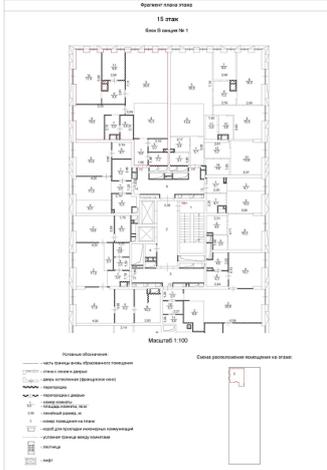
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер:		77:06:0001002:12958	
		<p>Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости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

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г.			
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12958		Номер этажа (этажей): 15	
			
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