ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 232/25

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.05.2025 г.
Дата составления отчета:	30.05.2025 г.
Заказчики:	ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2025

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

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

Уважаемый Руслан Закариянович!

На основании Задания на оценку № 06/25 от 27.05.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки: жилых помещений (квартир) (9 ед.) расположенных по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А.

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 мая 2025 года с использованием метода сравнительных продаж.

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

749 120 000 (Семьсот сорок девять миллионов сто двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	38 572 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	80 875 000
Итого				**749 120 000**

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

С уважением,
генеральный директор Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 7
2.2. Международные стандарты 7
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ 7
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 7
2.5. Используемая терминология 8
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки 11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 14
3.1. Допущения, в том числе специальные 14
3.2. Ограничительные условия 14
3.3. Заявление о соответствии 15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 16
4.1. Сведения о Заказчиках 16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 20
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки 20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком 21
7.2. Идентификация Объекта оценки 21
7.3. Описание местоположения объекта оценки 25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 38
8.3. Рынок жилой недвижимости 40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования 45
8.5. Анализ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 46
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 49
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 50
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 53
9.1. Последовательность определения стоимости 53
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 54
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 65
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
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 69
1. Правовая информация 69
2. Методическая информация 69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 87

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Жилые помещения (квартиры) (9 ед.) расположенные по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гагаринский, пр-кт Ленинский, д. 38А. Состав объектов оценки подробно представлен в Приложении 1 к Заданию на оценку
Существующие имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цель оценки *(необходимость проведения оценки[1])*, **которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)**	Определение стоимости имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, 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

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

	стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 30.05.2025 г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).
Дата оценки	30.05.2025
Период (срок) проведения работ по оценке	27.05.2025 – 30.05.2025
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки *(копии документов представлены в Приложении к Отчету)*	Выписки из ЕГРН в количестве 9 ед.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в совмещенной форме
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признан рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов

	оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки и/или иными нормативными правовыми актами, или нормативными актами Банка России для отражения в задании на оценку	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2.2. Международные стандарты

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

2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ

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

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

2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.
Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.
Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:
- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

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

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

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

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 № 06/25 от 27.05.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года возмездного оказания услуг по оценке принят следующий вид стоимости - рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом

финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

•стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

•объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

•цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения, в том числе специальные

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

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

3.2. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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 _____ **К.О. Домарева**

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	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 042744-1 от 02.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 433-593-029760/25 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах», дата выдачи 05.02.2025 г. Срок действия полиса: с 06.02.2025 г. по 05.02.2026 г., Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задания на оценку № 06/25 от 27.05.2025 г. к Договору ФО/28-2022 от «22» августа 2022 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель»

Порядковый номер отчета № 232/25, дата оставления 30.05.2025 года.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

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

№ Помещения п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Этаж расположения	Назначение	Проектная площадь Помещения кв.м.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	52	11	Жилое помещение (квартира)	137
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	57	12	Жилое помещение (квартира)	112,6
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	58	12	Жилое помещение (квартира)	137
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	63	13	Жилое помещение (квартира)	112,6
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	64	13	Жилое помещение (квартира)	137
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	69	14	Жилое помещение (квартира)	112,6
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	70	14	Жилое помещение (квартира)	137
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	158	14	Жилое помещение (квартира)	51,3
Помещение № 10	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 выполненные расчеты являются корректными. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, д. 38А, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	749 120 000	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:

749 120 000 (Семьсот сорок девять миллионов сто двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Кадастровый номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	Жилое помещение (квартира)	137	96 654 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 019 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Жилое помещение (квартира)	137	96 654 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 019 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Жилое помещение (квартира)	137	96 654 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 019 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Жилое помещение (квартира)	137	96 654 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Жилое помещение (квартира)	51,3	38 572 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Жилое помещение (квартира)	112,4	80 875 000
Итого				**749 120 000**

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

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

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

- 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

№ Помещения п/п	Номер квартиры	Назначение	Кадастровый номер	Проектная площадь помещения, кв.м.	Сдача объекта	Срок сдачи
Помещение № 2	52	Жилое помещение	77:06:0001002:12701	137	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 3	57	Жилое помещение	77:06:0001002:12758	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 4	58	Жилое помещение	77:06:0001002:12769	137	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 5	63	Жилое помещение	77:06:0001002:12825	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 6	64	Жилое помещение	77:06:0001002:12836	137	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 7	69	Жилое помещение	77:06:0001002:12892	112,6	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 8	70	Жилое помещение	77:06:0001002:12903	137	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 9	158	Жилое помещение	77:06:0001002:12281	51,3	Предчистовая отделка	Сдан
Помещение № 10	75	Жилое помещение	77:06:0001002:12958	112,4	Предчистовая отделка	Сдан

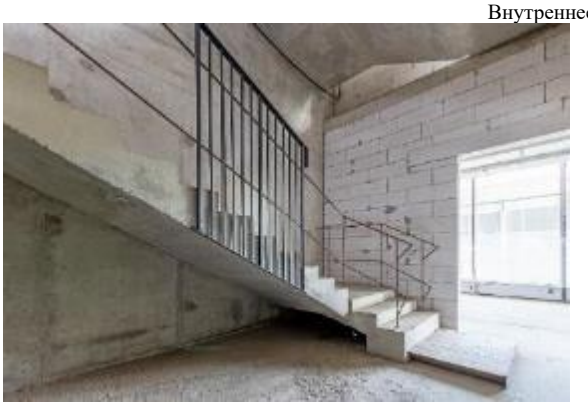
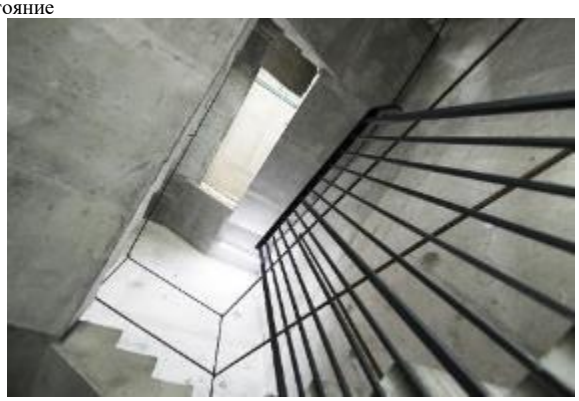
Субъект права: ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

Фотоматериалы жилого комплекса

Общий вид

Внутреннее состояние

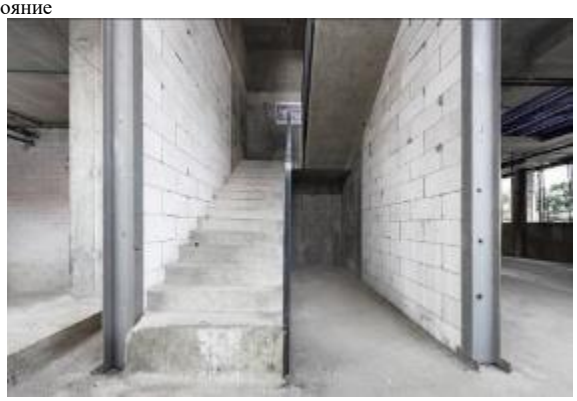
Внутреннее состояние

Внутреннее состояние

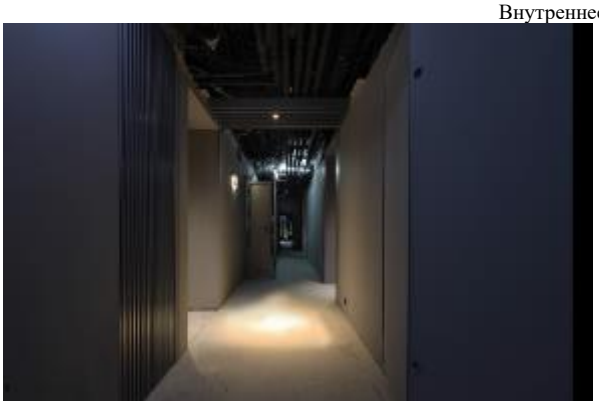
Внутреннее состояние

Внутреннее состояние

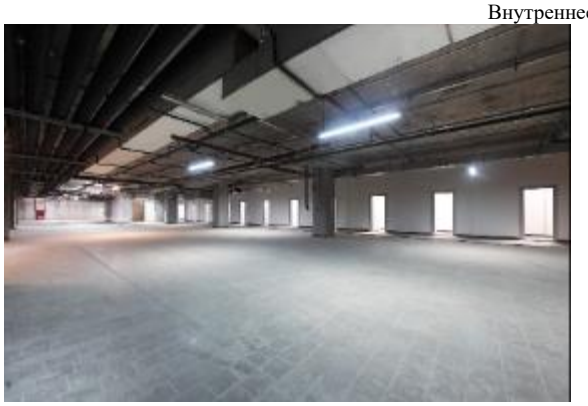


Внутреннее состояние

Внутреннее состояние



Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

Внутреннее состояние

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

Таблица 7.2-2 Характеристика местоположения

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

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

Описание жилищного комплекса[3]

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

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

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

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

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

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

Расположение

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

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

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

Объекты

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

Таблица 7.2-3 Общая характеристика ЖК

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

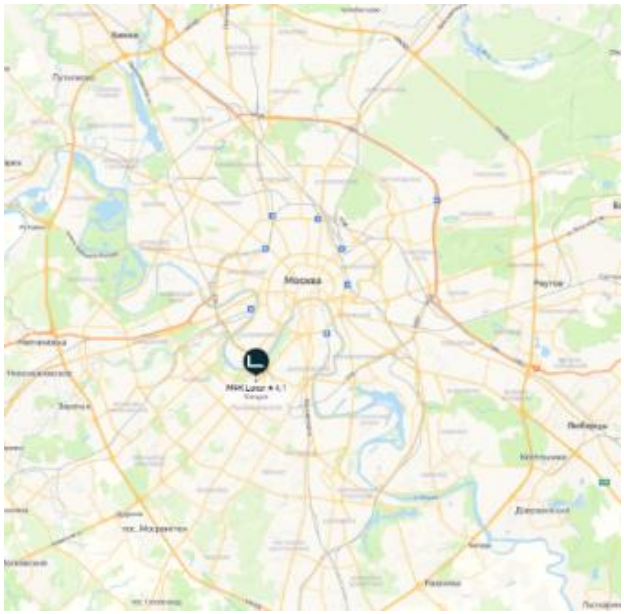
Источник: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951

7.3. Описание местоположения объекта оценки

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

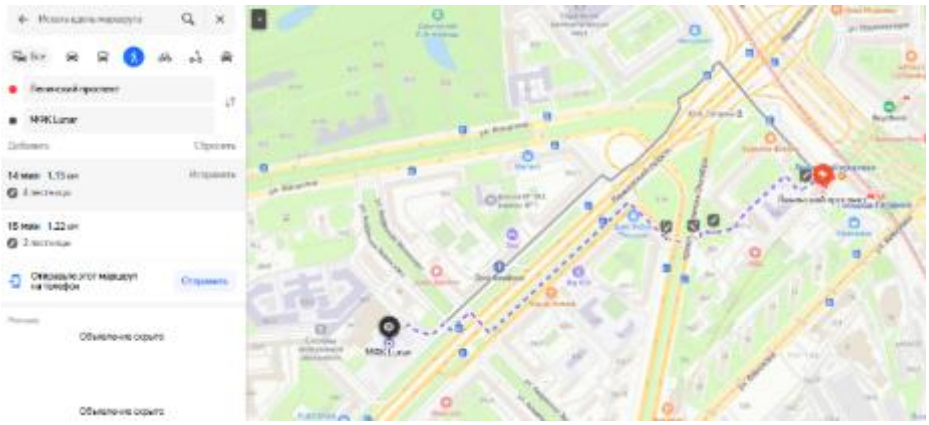
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте



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

Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки на карте



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

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

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

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

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

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

Поклонная гора.

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

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

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

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

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

В Гагаринском районе есть местечки и для гурманов. Рестораны высокой кухни и среднего сегмента, 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

Инфляционные[5] ожидания населения РФ в мае выросли до 13,4% с 13,1% в апреле, следует из краткого опроса "инФОМ", проведенного по заказу Банка России.
Этот показатель вернулся на уровень октября-ноября 2024 года (13,4%), он растет второй месяц подряд. В марте инфляционные ожидания снизились до 12,9% с 13,7% в феврале.
При этом оценка наблюдаемой населением инфляции в мае снизилась до 15,5% с 15,9%. Этот показатель тоже приблизился к уровню ноября 2024 года (15,3%).
Свежий опрос проводился 30 апреля - 14 мая 2025 года.

О текущей ценовой ситуации[6]

На неделе с 20 по 26 мая 2025 года инфляция замедлилась до 0,06% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен составили 0,06% н/н. Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-0,83% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлой недели (0,14% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,05% н/н. В секторе наблюдаемых услуг1 динамика цен составила 0,16% н/н.

Потребительская инфляция с 20 по 26 мая
1. На неделе с 20 по 26 мая 2025 года инфляция составила 0,06% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,06% н/н. Сохранилось удешевление

5 https://www.interfax.ru/business/1026688
6 https://www.economy.gov.ru/material/file/5222a8bfe973b6f591a3f07faf5ab45d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_28_maya_2025_goda.pdf

плодоовощной продукции (-0,8% н/н). Продолжилось снижение цен на огурцы (-9,0% н/н) и помидоры (-5,9% н/н), снизились темпы роста цен на лук (до 0,2% н/н), возобновилось удешевление капусты (-0,9% н/н). Динамика цен на картофель составила 2,4% н/н. Сохранилось удешевление бананов (-1,5% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На отчетной неделе снизились темпы роста цен на говядину (до 0,2% н/н) и мясо кур (до 0,9% н/н), подешевела баранина (-0,2% н/н). Цены на молоко и молочную продукцию, а также на сыр не изменились. Сохранилось снижение цен на яйца (-1,8% н/н), ускорилось удешевление масла сливочного (до -0,4% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,05% н/н. Возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,9% н/н), ускорилось снижение цен на обувь (до -0,4% н/н), подешевели медикаменты (на -0,1% н/н). На легковые автомобили цены стабильны вторую неделю подряд (0,0% н/н). На строительные материалы цены также не изменились (0,0% н/н). На бензин темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на дизельное топливо цены, как и неделей ранее, не изменились (0,0% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 20 по 26 мая темпы роста цен составили 0,16% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги санаториев (до 0,2% н/н), на услуги гостиниц цены не изменились (0,0% н/н). На бытовые услуги динамика цен сохранилась на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 мая на мировых рынках продовольствия цены изменялись в диапазоне от -1,7% до +1,5% (от -4,2% до +9,1% неделей ранее). В годовом выражении в мае цены на продовольственные товары снизились на 1,4% г/г.

После увеличения цен на прошлой неделе подешевели пшеница в США (-0,5%), пальмовое масло (-1,6%) и свинина (-1,7%), а стоимость кукурузы продолжила расти (+1,0%). В то же время сохранился тренд на снижение цен на пшеницу во Франции (-0,8%) и на белый сахар (-0,7%). Возобновился рост стоимости соевых бобов (+0,8%) и говядины (+1,5%), в то время как цены на сахар-сырец и соевое масло по сравнению с прошлой неделей не изменились.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены на смешанные удобрения продолжили расти (+1,4%), а азотные удобрения, напротив, подешевели (-1,1%). Год к году удобрения в мае подорожали на 49,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -1,6% до +0,5% (от -1,3% до +0,9% неделей ранее). Так, сократились цены на железную руду (-1,6%), продолжилось удорожание арматуры (+0,5%). Цены на металлолом и металлопрокат стабилизировались. Год к году цены на черные металлы в мае сократились на 11,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,4% (-1,3% неделей ранее) в связи с удорожанием меди (+1,1%) и никеля (+0,5%). В то же время снизилась стоимость алюминия (-0,4%). В годовом выражении цветные металлы в мае подешевели на 11,7% г/г.

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

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,1**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8
Индекс инвестицийв основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3****
Оборот розничнойторговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5

7 Социально-экономическое положение России № 12 (2024 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf, https://limited.customs.gov.ru/statistic, https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts, https://rosstat.gov.ru/enterprise_industrial, https://rosstat.gov.ru/folder/13397, https://www.alta.ru/external_news/116648/, https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf

Диапазоны[8] представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода.

- **Инфляция:** Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год остался неизменным, на 2026 год — понижен до 4,6% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что в 2027 году инфляция будет находиться вблизи цели.
- **Ключевая ставка:** Без существенных изменений — небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2026 году и повышение в 2027 году. Медианный прогноз на 2025 год — 20,0% годовых, на 2026 год — 14,2% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 10,0% годовых (+0,3 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков — 12,9% (+0,3 п.п.) в 2025 году, 9,3% в 2026 году (+0,2 п.п.) и 5,8% (+0,4 п.п.) в 2027 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.
- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах и немного понизили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,7% (+0,4 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 6,8% (-0,2 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,7% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 2,0% ВВП в 2025 году (больше на 0,5 п.п.) и 1,5% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился — 1,0% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогноз на 2025 год немного понижен — 450 млрд долл. (-3 млрд долл.), на 2026 год почти не изменился — 461 млрд долл. (+1 млрд долл.), на 2027 год немного повышен — 479 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Это на 13% (71 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2025–2026 годы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) и 391 млрд долл. (+3 млрд долл.) соответственно, прогноз на 2027 год не изменился – 399 млрд долл. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год — 91,5 рублей за долл., на 2026 год — 101,4 рублей за долл., на 2027 год — 105,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 1,0–3,9% по сравнению с апрельским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогноз на 2025 понижен до 58 долл. за баррель (-2 долл. за баррель к апрельскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы не изменились — аналитики ожидают, что среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель.

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

Таблица 8-2 Результаты опроса: март 2025 года

Результаты опроса: май 2025 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (7,1)	4,6 (4,8)	4,2 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (9,5)	5,5 (5,6)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20,0)	14,2 (14,3)	10,0 (9,7)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,5 (1,6)	1,7 (1,7)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (2,5)	2,7 (2,8)	3,0 (2,9)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,7 (12,3)	8,0 (7,9)	6,8 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,0 (-1,5)	-1,5 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	450 (453)	461 (460)	479 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	382 (380)	391 (388)	399 (399)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	91,5 (95,2)	101,4 (102,4)	105,6 (106,7)
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (60)	60 (60)	60 (60)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка[3] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,6)	9,3 (9,1)	5,8 (5,4)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7 (108,7)	110,5 (110,6)	112,5 (112,5)
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (2,9)	2,5 (2,3)	2,4 (2,4)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (121,9)	125,2 (124,8)	127,7 (127,3)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68 (76)	68 (70)	72 (73)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (7,0-9,8)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,4)	

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

Положение России в мире[9]

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России [10]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	24/23	Янв 25/24
		+/- % г/г	+/- %	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+3,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+2,2
6.	Продукция сельского хозяйства – **8,9** трлн руб.	+0,2	-3,2	+2,1
7.	Строительство (объём СМР) – **14,22** трлн. руб.	+9,0	+2,1	+7,4
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий **170,8** млн. кв.м.			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **132,4** млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-9,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **527,9** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+2,6
10.	Грузооборот транспорта – **5,574** трлн. т-км.	-0,6	+0,4	+1,1
11.	Оборот розничной торговли – **55,6** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+5,4
12.	Объем платных услуг населению – **17,21** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+9,4
13.	Оборот общественного питания – **3,44** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+2,5
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	9,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	24/23г., %	24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.01.25**	+23,4	+5,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+6,6
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.12.24**	+23,9	+20,4
17.	Международные резервы (ЗВР), на **28.02.25**г: **632,4** млрд. долл. США	-1,7	+8,6
18.	Фонд национального благосостояния на **01.11.24**г.: **12,726** трлн. руб. (**6,6 %** от ВВП) или **131,13** млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на **01.02.25г.** **52,4** млрд. долл. США	0.0	-1,2

№	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.03.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с **28.10.24г.**, %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **10.03.2025**	61,91	85,75	89,14
22.	Нефть Brent на **10.03.2025** (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	70,15

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги[11], действующие в 2024 году

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

Ключевая ставка Банка России

9 https://statrielt.ru/downloads/2025-3.pdf

10 по данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

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

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

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

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до *8,50%*.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до *12,00%*.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевуюставку на 100 б.п. до *13,00%*.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставкуна 200 б.п. до *15,00%*.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставкуна 100 б.п. до *16,00%*;
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;
- С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%;
- С 29.10.2024 г. по 30.05.2025 г. - изменений не происходило.

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

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

Прогнозы развития экономики России

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов[12]

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

– более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
– ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
– конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
– сохранение высокой инвестиционной активности;
– опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента.

12 Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 30.09.2024 г.

Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.
На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1-3,3 % в год после высокой базы 2021-2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.
Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.
Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025-2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % 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 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

Риски прогноза
Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. 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 дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.
Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

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

	2023	2024	2025	2026	2027
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный		7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный		4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный		7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный		9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный		8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2

	2023	2024	2025	2026	2027
консервативный		427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный		294,9	291,3	299,5	316,1

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей[13]

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	101,6	101,5	101,6
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	101,5	101,7	101,9
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	102,4	101,7	101,5
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	106,8	103,2	102,4
	БКС. Мир Инвестиций (4 кв. 2024 г.)	102,0	-	-
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	101,5-101,8	101,5-101,9	101,9-102,2
Индекс потребительских цен на середину года, %	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***	***7,2%***	***4,6%***	***4,1%***
	Refinitiv Eikon (декабрь 2024 г.)	8,9%	5,3%	-
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	5,8%	4,3%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	8,2%	5,0%	4,2%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	6,5%	4,1%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	6,9%	4,2%	4,2%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	102,8-103,0	102,0-102,4	102,2-102,5
Курс доллара США, руб./долл. США	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***	***99,95***	***102,49***	***105,19***
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	104,00	106,00	109,00
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития»	98,95	102,25	104,95
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	102,00	104,00	106,60
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	98,33	100,20	102,20
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	96,48	100,01	103,20
Курс евро, руб./евро	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***[14]	***110,06***	***112,86***	***115,83***
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	21,3%	14,6%	10,4%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	19,2%	13,9%	10,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	18,5%	12,5%	8,0%
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	22,1%	15,5%	11,5%
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%

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

Социально-экономическая обстановка в г. Москве[15]

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 154 708 человек. Миграционный прирост в январе-июне 2024 года – 6 488 человек. (Справочно: январь-июнь 2023 год миграционный прирост – 9 140 человека).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2024 г. составила 7 231,6 тыс. человек, в их числе 7 161,2 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 70,4 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

13 https://euroexpert.ru/analytics

14 Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом средневзвешенного значения соотношения курсов евро к доллару США за 2018-2024 гг.

15 https://mtuf.ru/upload/iblock/cee/ceef393c8cbbfe53e14a6dec1a520f0a.pdf?ysclid=m46r2xcef6990495165

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2024 г. составила 23 224 человека, из них 17 785 человек имели статус безработного, из них 10 466 человек получали пособие по безработице.
На конец июля 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.
В июле 2024 г. признано безработными 2 797 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 129 человек. Численность трудоустроенных безработных в июле 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 177 человек и составила 1 645 человек.
Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2024 г. по сравнению с январем-июлем 2023 г. составил 113,9%, в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 98,0%.
В июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 102,1%.
Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2024 г. составила 8 087,33 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 1,4%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 14,3%.
Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25 879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей.
Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2024 г., по оперативным данным составила 156 426,6 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2023 г. на 11,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2024 г. составила 101,8% к уровню июня 2023 г.
На 1 июля 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 075 825 единиц.
В июле 2024 года зарегистрировано 6,3 тыс. организаций (в июле 2023 г. – 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 3,9 тыс. (в июле 2023 г. – 6,7 тыс. организаций).
В январе-июне 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 004,6 млрд рублей (9,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 586,7 млрд рублей, 3,9 тыс. организаций – убыток на сумму 1 582,0 млрд рублей).
На 1 июля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 95 870,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 881,0 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2023 г. – 2,0%, на 1 июня 2024 года – 2,1%).
Кредиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 47 787,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 787,8 млрд рублей или 3,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 3,7%, на 1 июня 2024 г. – 4,0%).
Дебиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 42 102,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 139,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 4,7%, на 1 июня 2024 г. – 5,0%).
Суммарная задолженность по заработной плате на 1 августа 2024 г. составила 42,2 млн рубля и по сравнению с 1 июля 2024 г. увеличилась на 738,0%.
Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2024 г. отсутствует.

Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-декабре 2024 года

Таблица 8-7 Основные показатели[16]

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства[17]		

16 https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645

17 Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение;

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	117,6
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	х	126,3
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	х	116,4
Оборот организаций, миллионов рублей	89 707 296,4	119,2[18]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	270 054,3	104,8[2]
обрабатывающие производства	11 738 543,0	112,2[2]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 131 258,1	110,3[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	280 437,2	111,2[2]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	451,4	102,1
молоко, тонн	1 957,3	51,0
яйца, тыс. штук	488,6	88,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	101,25
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	х	110,09
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	х	109,07
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в декабре 2024 года, рублей	8 556,44	103,1[19]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за ноябрь 2024 года	150 390,7	115,7
ноябрь 2024 года в % октябрю 2024 года	х	99,2
за январь-ноябрь 2024 года	151 184,2	115,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за ноябрь 2024 года	180 012,6	113,3
ноябрь 2024 года в % к октябрю 2024 года	х	98,7
за январь-ноябрь 2024 года	181 798,7	114,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2024 года, человек	13 142	101,3[3]
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 года, в процентах	0,2	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	13 676,6	119,2
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за декабрь 2024 года	420,7	95,8
декабрь 2024 в % ноябрю 2024 года	х	101,8
за январь-декабрь 2024 года	4 944,7	101,0
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		*а.*
за декабрь 2024 года	837 478,8	100,3[4]
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	121,7[4]
за январь-декабрь 2024 года	7 493 596,9	104,9[20]
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2025 года		
миллионов рублей	564 359,5	104,9[3,4]
уровень запасов, дней торговли	28	90,3[3]
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	5 540 350,3	105,2[4]
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	115,7[4]
за январь-декабрь 2024 года	55 392 876,1	109,2[4]
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	69 322,3	108,5[4]
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	118,7[4]

водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

18 Темп роста в фактических ценах.

19 К предыдущему месяцу.

20 В сопоставимых ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за январь-декабрь 2024 года	665 943,3	109,2[4]
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	360 639,4	100,4[4]
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	102,4[4]
за январь-декабрь 2024 года	4 067 546,2	104,7[4]
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 975 923,2	96,5[4]
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	6 547,7	89,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	6 537	68,4
общеобразовательные организации, ученических мест	13 128	70,5
больничные организации, коек	301	18,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1 565	19,3
медицинский центр, кв. м	859,0	178,6
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	6	85,7
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	1 132,0	39,1
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	1	25,0
кв. м	5 321,0	11,7
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	15	115,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	6 904 612,7	66,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2024 года, миллионов рублей		
2) дебиторская	47 157 869,6	103,7[3]
кредиторская	51 843 199,2	104,4[3]
из неё:		
просроченная	2 051 936,3	89,1[3]
задолженность по платежам в бюджет	1 859 521,3	117,1[3]
из неё просроченная	110 519,6	100,3[3]

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

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

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

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. [21]

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Признак классификации	Виды рынков
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[22]

Основные тенденции рынка

В 2024 году рынок недвижимости впервые столкнулся с длительным повышением ключевой ставки, которое началось в июле 2023 года. В этом месяце ставка была увеличена с 7,5% до 8,5%, и затем продолжила расти. К декабрю 2023 года ключевая ставка Центрального банка достигла 16%. В результате стремительного повышения ставки и осеннего ажиотажа, в январе-феврале 2024 года объем сделок в Москве сократился вдвое по сравнению с декабрем 2023 года.

Наиболее активными месяцами по количеству сделок в Москве стали май и июнь 2024 года. Это связано с ростом спроса на фоне ожидания окончания действия программы ипотеки с государственной поддержкой, которая завершалась 1 июля 2024 года. Кроме того, ограниченное предложение квартир небольшого метража, вызванное введенным в мае запретом на строительство жилья площадью менее 28 квадратных метров, способствовало увеличению покупательской активности.

После ажиотажа в июне, в июле наблюдался значительный спад покупательской активности в Москве, составивший 61% по сравнению с предыдущим месяцем. Июль стал первым месяцем, когда квартиры в новостройках нельзя было приобрести по сниженным ставкам в рамках программы с государственной поддержкой. В результате спрос снизился до минимального уровня за весь 2024 год, составив всего 4 335 договоров долевого участия (ДДУ) в Москве.

Уже в марте 2024 года уровень спроса в «старой» Москве вырос относительно февраля на 50% и продолжил положительную динамику. Это объясняется тем, что начали раскрываться краткосрочные депозиты (на 6 месяцев), оформленные в период роста ключевой ставки, причем происходило это на фоне ожиданий отмены ипотеки с господдержкой и возможных ограничений действия льготных программ с 1 июля 2024 года.

Помимо отмены основной льготной программы, в последующие месяцы 2024 года продолжалось повышение ключевой ставки: в августе она возросла до 18%, а к концу октября достигла 21%. Однако рост ключевой ставки до 21% не оказал значительного влияния на спрос, поскольку она уже стала заградительной для получения рыночной ипотеки.

В то же время, девелоперы столкнулись с трудностями из-за увеличения ставок по кредитам на проектное финансирование и сокращения притока денежных средств на эскроусчета в условиях существенного сокращения спроса. В ответ на сложившуюся ситуацию компании начали вводить дополнительные стимулирующие меры в виде скидочных программ и разрабатывать новые схемы длительных рассрочек.

Во втором полугодии 2024 года в сегментах, зависящих от ипотеки, наблюдалась тенденция к снижению цен: в массовом сегменте цены сократились на 6%, в бизнес-классе — на 2%, а в Новой Москве цены остались на уровне стагнации.

Снижение цен на жилье, увеличение накоплений по депозитам и сезонный фактор способствовали постепенному восстановлению спроса во втором полугодии. В декабре спрос в Москве оказался в два раза выше, чем в июле. Однако доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала сокращаться: если во II квартале она составляла 78%, то к концу III квартала снизилась до 58%, а по итогам IV квартала достигла 47%.

В ближайшее время не ожидается роста доли ипотеки в структуре сделок. С 1 января 2025 года вступил в силу новый ипотечный стандарт, ограничивающий возможности застройщиков и банков предлагать альтернативные ипотечные программы, данный механизм находится в стадии становления, а с 1 июля 2025 года кредитным организациям будет запрещено снижать ставки за вознаграждение. В условиях

22 https://www.metrium.ru/upload/iblock/f40/f4c0v150dxo25q6kbqz1lhh6y3t6qt4h.pdf

сложной ситуации с ипотечным кредитованием основными инструментами для поддержания продаж в 2025 году останутся семейная ипотека, скидочные программы и системы длительных рассрочек

Сейчас наблюдается низкий темп выхода новых проектов на рынок. Застройщики переносят старты новых проектов на более поздние периоды из-за неблагоприятной экономической ситуации и отмены государственной поддержки отрасли в кредитовании.

Также в течение 2025 года будет формироваться отложенный спрос на покупку жилья из -за высоких ставок рыночной ипотеки и сохранения денег на вкладах. В первом полугодии 2025 года ожидается снижение спроса на 15-20% относительно аналогичного периода прошлого года. Кроме того, с сокращением темпов вывода на рынок новых проектов объем качественного и ликвидного предложения на рынке для покупателя может сократиться

Во многом поведение рынка и устойчивость девелоперов в 2025 году будет зависеть от того, какие инструменты для поддержания спроса они будут использовать. Наибольшая стабильность спроса в течение года будет наблюдаться в высокобюджетном сегменте, который в меньшей степени зависит от программ ипотечного кредитования. Значимое оживление темпов продаж в массовом сегменте можно ожидать ближе к концу 2025 года.

Основные тенденции на рынке новостроек

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год).

На рынке новостроек премиального сегмента в пределах Старой Москвы по итогам IV квартала 2024 года в реализации находилось 6,8 тыс. лотов (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год), Также число реализуемых проектов на рынке в конце декабря достигло 62 (+5 проектов за год).

В 2024 году ЗАО (1,3 тыс. лотов, +76% за год) опередил САО (1,2 тыс. лотов, +3% за год) по объему предложения. Также за год значительно выросло предложение в СЗАО (1,2 тыс. лотов, +138% за год), ЮЗАО (0,2 тыс. лотов, +118% за год) и ВАО (0,5 тыс. лотов, +80% за год).

Девелоперы все чаще выводят на рынок высотные проекты премиум-класса. Если год назад средняя этажность предлагаемых лотов премиум-класса составляла 11,2 этажа, то сейчас показатель вырос на 30% и составил 14,5 этажа. В 2024 году в пределах Садового кольца не было отмечено ни одного старта продаж премиум класса, теперь в ЦАО стартуют только проекты элитного и делюкс-класса.

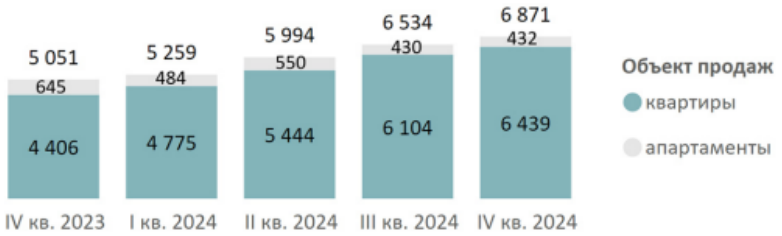
В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности формата без отделки (66,6%, +16 п.п. за год).

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Рост спроса во многом обусловлен ростом объема предложения.

Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса

По итогам 2024 года на рынке недвижимости премиум-класса Москвы в реализации находилось 62 проекта (+5 за год) с квартирами и апартаментами. Объем предложения на конец периода составил 6 871 лот (-3,4% за месяц, +5,2% за квартал, +36% за год), из них 6 439 – квартиры (+46,1% за год) и 432 – апартаменты (-33% за год).

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

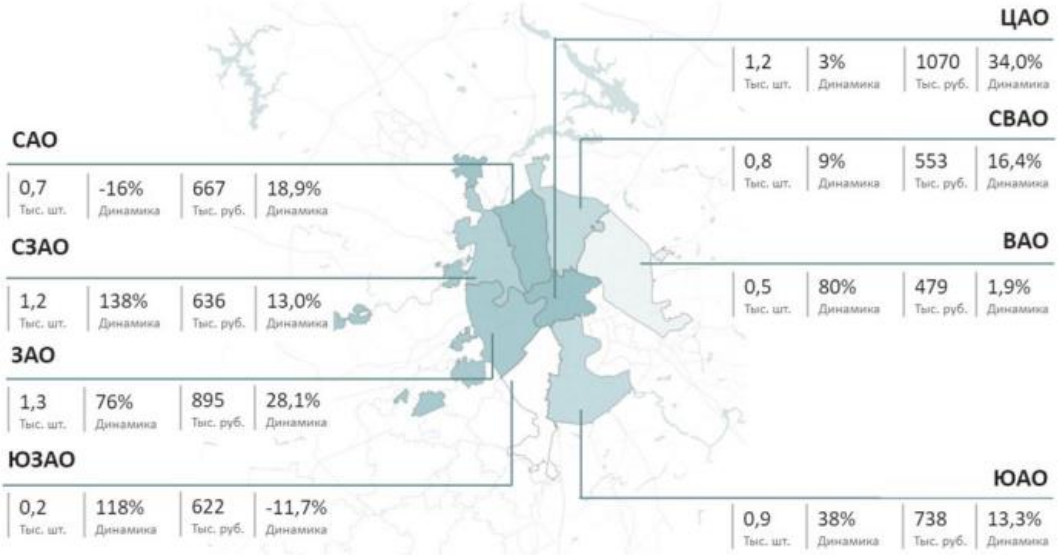


В 2024 году на рынок было выведено 11 новых проектов, что сопоставимо с 2023 годом. Во всех проектах реализуются квартиры.

Новые проекты на первичном рынке недвижимости премиум-класса в 2024 г.

№	Название	Девелопер	Объект продаж
1	Высотка на Жукова	Концерн КРОСТ	квартиры
2	MИRA	MR Group	квартиры
3	SPRINGS	UNIQ Development	квартиры
4	hideOUT	Dominanta	квартиры
5	Родина Парк	Группа Родина	квартиры
6	Dream Riva	Regions Development	квартиры
7	Foriver Residence	ГК ИНГРАД	квартиры
8	Artel	Stenoy	квартиры
9	Монблан	Галс-Девелопмент	квартиры
10	Новые Академики	ГК Главстрой	квартиры
11	Дом 7. Даниловский	Coldy	квартиры

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



Максимальный объем экспозиции представлен в корпусах на этапе монтажа этажей, однако за год показатель сократился на 11 п.п. до 37,3%. За год выросла доля предложения на котловане (29,5%, +6,6 п.п. за год), на этапе отделки (23,4%, +1,5 п.п. за год) и в сданных корпусах (9,9%, +2,8 п.п. за год).

Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности

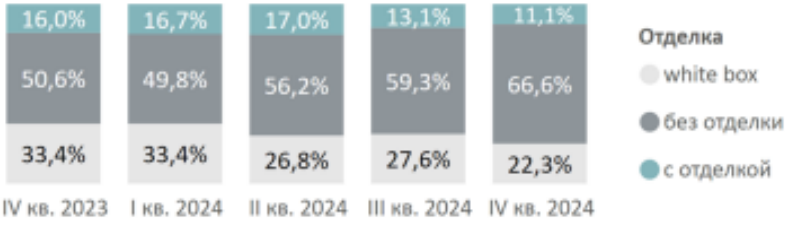
В структуре предложения по типологии преобладает формат квартир и апартаментов с двумя спальнями (34,9%, +0,6 п.п. за год). В структуре предложения по типологии за год не произошло значительных изменений.

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности

В структуре предложения по типу отделки отмечается тенденция к росту популярности черновой отделки (66,6%, +16 п.п. за год). Объем предложения с чистовой отделкой и с отделкой white box за

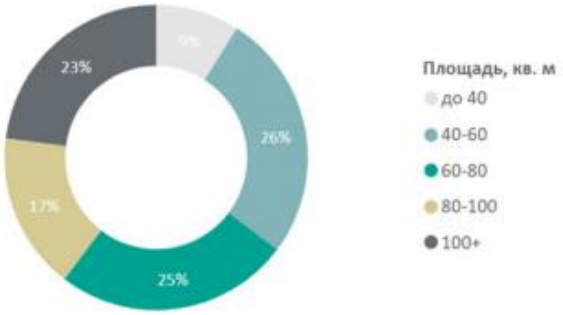
год в количественном выражении практически не изменился, однако за счет роста объема предложения без отделки, доля данных форматов сократилась.

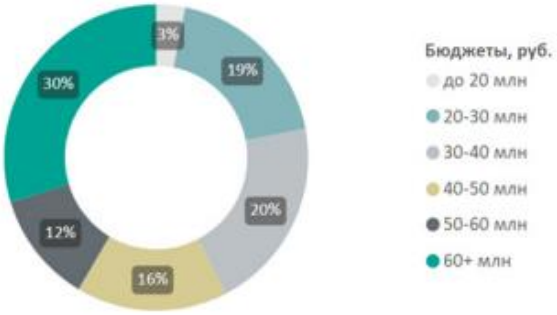
Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



За год доля предложения квартир и апартаментов до 40 млн руб. сократилась на 7 п.п. и составила 42%. В бюджете до 20 млн предлагается всего 3% предложения премиум-класса.

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





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

Площадь, кв. м	Бюджет, руб.					
	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	2%	6%	1%	<0,5%		
40-60	1%	12%	9%	3%	1%	1%
60-80		2%	9%	8%	4%	2%
80-100			1%	4%	5%	6%
100+			<0,5%	1%	1%	21%

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2024 года составила 785 210 рублей (+5% за месяц, +4,8% за квартал, +19,8% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 781 510 рублей (+5,6% за месяц, +4,6% за квартал, +21,4% за год), в апартаментах – 835 120 рублей (-0,3% за месяц, +8,5% за квартал, +16% за год).

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

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	32,5	54,9	469,8	716,3	1131,5	13,7	23,3	186,0
1К	29	48,8	108,2	357,0	710,2	1714,7	17,7	34,7	319,8
2К	44,2	77,2	278,1	353,1	722,3	4500,0	21,5	55,7	944,6
3К	69,1	110,9	255,5	346,4	796,5	5200,0	27,5	88,3	1020,8
4К+	97,3	177,6	846,5	359,1	1065,0	5546,6	50,4	189,2	2778,8
Всего	**21,3**	**79,6**	**846,5**	**346,4**	**785,2**	**5546,6**	**13,7**	**62,5**	**2778,8**

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

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

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

– «GloraX Premium Белорусская» (САО): апартамент площадью 31,4 кв. м. за 21,5 млн руб.

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

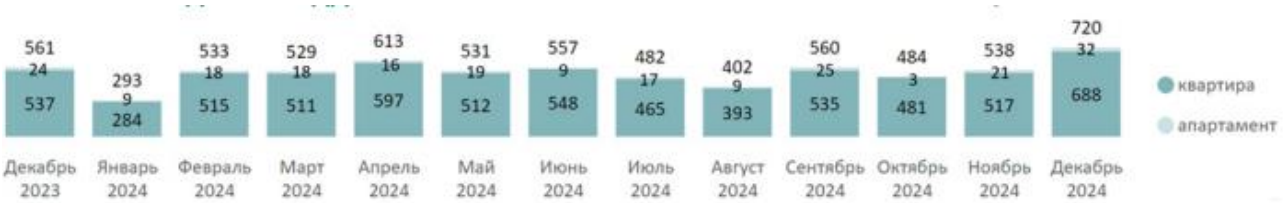
– Tate (СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;

– Mod (СВАО): квартира площадью 27,8 кв. м. за 14,1 млн руб.;

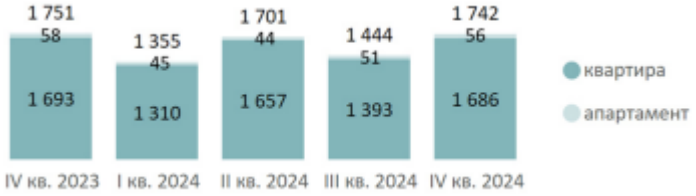
– JOIS (СЗАО): квартира площадью 22,6 кв. м. за 15,7 млн руб.

По итогам 2024 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 6 242 сделки ДДУ, что на 33% больше, чем в 2023 году. Минимальный спрос в 2024 году отмечен в I кв. (1 355 ДДУ за квартал). В IV квартале спрос вырос на 20,6% к предыдущему кварталу и составил 1742 ДДУ, что сопоставимо с IV кварталом 2023 года.

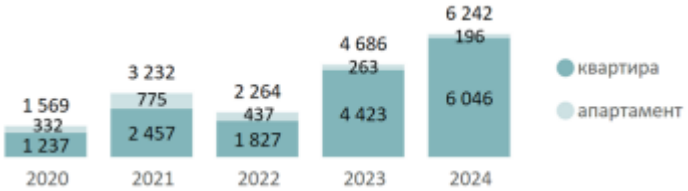
Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по месяцам



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



Количество сделок по ДДУ на первичном рынке премиум-класса по годам

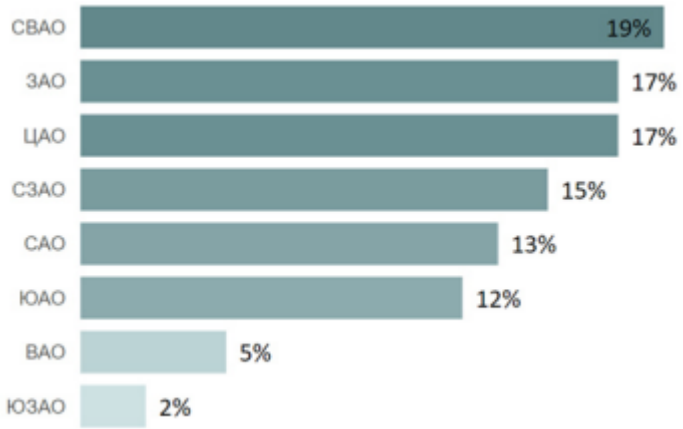


Доля сделок с ипотекой в IV квартале 2024 года снизилась до 19% (-11 п.п. за квартал, -32 п.п. за год).

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

В 2024 году максимальное число сделок было зарегистрировано в СВАО. Здесь по количеству сделок в 2024 году лидируют Mod (350 ДДУ), PRIDE (265 ДДУ) и Tate (249 ДДУ).

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



8.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	34,00	25 700 000	755 882	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/312754921/
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,00	41 150 000	823 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160675/
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,00	43 401 000	851 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160716/
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,00	32 500 000	792 683	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/
5	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	50,60	40 884 800	808 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160685/
6	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	46,10	31 800 000	689 805	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/314250245/
7	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,10	63 417 600	576 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160690/
8	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	108,36	91 625 600	845 567	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_1084_m_1117_et._4577872743
9	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,40	68 227 200	618 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160691/
10	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	90,50	65 000 000	718 232	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/313681209/
11	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	78 494 400	711 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160699/
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	69 095 400	627 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160693/
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,20	86 947 800	789 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160704/
14	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	110,10	77 400 300	703 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160697/
15	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	111,50	85 000 000	762 332	Сдан	Премиум	https://realty.yandex.ru/offer/4728441677484690741/
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	109,60	91 625 600	836 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160710/
17	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	142,20	114 897 600	808 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160694/
18	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,80	135 000 000	945 378	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160722/
19	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	141,80	135 000 000	952 045	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160729/
20	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	137,00	124 000 000	905 109	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160705/
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	137,00	127 500 000	930 657	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160714/
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,90	118 178 300	827 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160723/
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,10	95 207 000	670 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160695/
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,20	101 957 400	717 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160701/

№ 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., 38	141,20	114 897 600	813 722	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1412_m_817_et._4577519249?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	141,80	106 081 200	748 104	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1418_m_1217_et._4578464280?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWjh2dk5uNmJYOTBnNzF5Ijt96lwubD8AAAA
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,20	114 897 600	808 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160694/

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.	576 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	778 945

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[23],
Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

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

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

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

Корректировка по данному фактору определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости - 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.

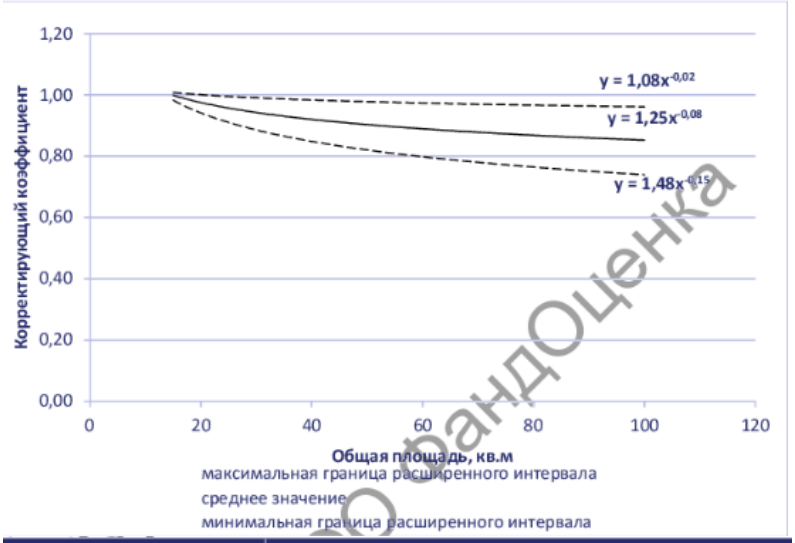
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

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.

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

Зависимость цены от площади



Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1{,}25x^{-0{,}08}$	$y = 1{,}36x^{-0{,}12}$	$y = 1{,}16x^{-0{,}05}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1{,}48x^{-0{,}15}$	$y = 1{,}08x^{-0{,}02}$

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
объект оценки	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 2024 году рынок недвижимости впервые столкнулся с длительным повышением ключевой ставки, которое началось в июле 2023 года. В этом месяце ставка была увеличена с 7,5% до 8,5%, и затем продолжила расти. К декабрю 2023 года ключевая ставка Центрального банка достигла 16%. В

результате стремительного повышения ставки и осеннего ажиотажа, в январе-феврале 2024 года объем сделок в Москве сократился вдвое по сравнению с декабрем 2023 года.

Наиболее активными месяцами по количеству сделок в Москве стали май и июнь 2024 года. Это связано с ростом спроса на фоне ожидания окончания действия программы ипотеки с государственной поддержкой, которая завершалась 1 июля 2024 года. Кроме того, ограниченное предложение квартир небольшого метража, вызванное введенным в мае запретом на строительство жилья площадью менее 28 квадратных метров, способствовало увеличению покупательской активности.

После ажиотажа в июне, в июле наблюдался значительный спад покупательской активности в Москве, составивший 61% по сравнению с предыдущим месяцем. Июль стал первым месяцем, когда квартиры в новостройках нельзя было приобрести по сниженным ставкам в рамках программы с государственной поддержкой. В результате спрос снизился до минимального уровня за весь 2024 год, составив всего 4 335 договоров долевого участия (ДДУ) в Москве.

Уже в марте 2024 года уровень спроса в «старой» Москве вырос относительно февраля на 50% и продолжил положительную динамику. Это объясняется тем, что начали раскрываться краткосрочные депозиты (на 6 месяцев), оформленные в период роста ключевой ставки, причем происходило это на фоне ожиданий отмены ипотеки с господдержкой и возможных ограничений действия льготных программ с 1 июля 2024 года.

Помимо отмены основной льготной программы, в последующие месяцы 2024 года продолжалось повышение ключевой ставки: в августе она возросла до 18%, а к концу октября достигла 21%. Однако рост ключевой ставки до 21% не оказал значительного влияния на спрос, поскольку она уже стала заградительной для получения рыночной ипотеки.

В то же время, девелоперы столкнулись с трудностями из-за увеличения ставок по кредитам на проектное финансирование и сокращения притока денежных средств на эскроусчета в условиях существенного сокращения спроса. В ответ на сложившуюся ситуацию компании начали вводить дополнительные стимулирующие меры в виде скидочных программ и разрабатывать новые схемы длительных рассрочек.

Во втором полугодии 2024 года в сегментах, зависящих от ипотеки, наблюдалась тенденция к снижению цен: в массовом сегменте цены сократились на 6%, в бизнес-классе — на 2%, а в Новой Москве цены остались на уровне стагнации.

Снижение цен на жилье, увеличение накоплений по депозитам и сезонный фактор способствовали постепенному восстановлению спроса во втором полугодии. В декабре спрос в Москве оказался в два раза выше, чем в июле. Однако доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала сокращаться: если во II квартале она составляла 78%, то к концу III квартала снизилась до 58%, а по итогам IV квартала достигла 47%.

В ближайшее время не ожидается роста доли ипотеки в структуре сделок. С 1 января 2025 года вступил в силу новый ипотечный стандарт, ограничивающий возможности застройщиков и банков предлагать альтернативные ипотечные программы, данный механизм находится в стадии становления, а с 1 июля 2025 года кредитным организациям будет запрещено снижать ставки за вознаграждение. В условиях сложной ситуации с ипотечным кредитованием основными инструментами для поддержания продаж в 2025 году останутся семейная ипотека, скидочные программы и системы длительных рассрочек

Сейчас наблюдается низкий темп выхода новых проектов на рынок. Застройщики переносят старты новых проектов на более поздние периоды из-за неблагоприятной экономической ситуации и отмены государственной поддержки отрасли в кредитовании.

Также в течение 2025 года будет формироваться отложенный спрос на покупку жилья из -за высоких ставок рыночной ипотеки и сохранения денег на вкладах. В первом полугодии 2025 года ожидается снижение спроса на 15-20% относительно аналогичного периода прошлого года. Кроме того, с сокращением темпов вывода на рынок новых проектов объем качественного и ликвидного предложения на рынке для покупателя может сократиться

Во многом поведение рынка и устойчивость девелоперов в 2025 году будет зависеть от того, какие инструменты для поддержания спроса они будут использовать. Наибольшая стабильность спроса в течение года будет наблюдаться в высокобюджетном сегменте, который в меньшей степени зависит от программ ипотечного кредитования. Значимое оживление темпов продаж в массовом сегменте можно ожидать ближе к концу 2025 года.

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.	576 000
Максимальное значение стоимости 1 кв. м, руб.	952 045
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	778 945

Источник: расчет Оценщика

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

Выводы:

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

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

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. Последовательность определения стоимости

Процесс оценки включал следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход
В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:
1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Затратный подход
В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:
1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

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

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

9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:
- Местоположение: Москва, ЮЗАО;
- Назначение: квартиры;
- Площадь: сопоставима с оцениваемым объектом.

Было выявлено достаточное количество предложений[24] 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 требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	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	4	7	10	13
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	51,3	34,00	50,00	41,00	50,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		25 700 000	41 150 000	32 500 000	40 884 800
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/312754921/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160675/	https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160685/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		755 882	823 000	792 683	808 000

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	Объект-аналог №5
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	6	11	8	10	8
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	112,6 112,4	90,50	109,60	110,10	110,20	111,50
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		65 000 000	91 625 600	77 400 300	86 947 800	81 000 000

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/313681209/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160710/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160697/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160704/	https://realty.yandex.ru/offer/4728441677484690741/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		718 232	836 000	703 000	789 000	726 457

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3	3	3	3	3
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	8	10	12	8
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	137	142,10	142,20	141,80	141,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		95 207 000	101 957 400	106 081 200	114 897 600
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/318160695/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160701/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1418_m_1217_et._4578464280?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWjh2dk5uNmJYOTBnNzF5Ijt96lwubD8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1412_m_817_et._4577519249?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость за 1 кв.м., руб.		670 000	717 000	748 104	813 722

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.	-	25 700 000	41 150 000	32 500 000	40 884 800
Площадь объекта	кв.м	51,3	34,00	50,00	41,00	50,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	755 882	823 000	792 683	808 000
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	-	755 882	823 000	792 683	808 000

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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	-	755 882	823 000	792 683	808 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	755 882	823 000	792 683	808 000
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	-	723 379	787 611	758 598	773 256
Функциональное назначение		Жилье	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	723 379	787 611	758 598	773 256
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	723 379	787 611	758 598	773 256
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			723 379	787 611	758 598	773 256
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	723 379	787 611	758 598	773 256
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	723 379	787 611	758 598	773 256
Общая площадь		51,30	34,00	50,00	41,00	50,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-3,0%	0%	-2%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	701 678	787 611	743 426	773 256
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	-	701 678	787 611	743 426	773 256
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	-	701 678	787 611	743 426	773 256
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	701 678	787 611	743 426	773 256

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее арифметическое значение ряда данных		751 493				
Выборочная дисперсия		1 441 582 936				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		37 968				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,03	0,00	0,02	0,00
1/(Sn+1)			97,1%	100,0%	98,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,246	0,253	0,248	0,253
Вклад аналога	руб./кв.м	-	172 613	199 266	184 370	195 634
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	751 883				

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	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	65 000 000	91 625 600	77 400 300	86 947 800	81 000 000
Площадь объекта	кв.м	112,6 112,4	90,50	109,60	110,10	110,20	111,50
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	836 000	703 000	789 000	726 457
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	836 000	703 000	789 000	726 457
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	836 000	703 000	789 000	726 457
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	836 000	703 000	789 000	726 457
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	800 052	672 771	755 073	695 219
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	800 052	672 771	755 073	695 219
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	800 052	672 771	755 073	695 219

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			687 348	800 052	672 771	755 073	695 219
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	800 052	672 771	755 073	695 219
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	800 052	672 771	755 073	695 219
Общая площадь		112,6 112,4	90,50	109,60	110,10	110,20	111,50
Корректировка на общую площадь	%	-	-2,0%	0%	0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	673 601	800 052	672 771	755 073	695 219
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	800 052	672 771	755 073	695 219
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	800 052	672 771	755 073	695 219
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	800 052	672 771	755 073	695 219
Среднее арифметическое значение ряда данных		719 343					
Выборочная дисперсия		3 158 456 176					
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		56 200					
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%					
Выводы							
Общая чистая коррекция	%		0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			98,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,1968	0,2008	0,2008	0,2008	0,2008
Вклад аналога	руб./кв.м	-	132 565	160 650	135 092	151 619	139 600
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	719 526					

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	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	95 207 000	101 957 400	106 081 200	114 897 600
Площадь объекта	кв.м	137	142,10	142,20	141,80	141,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	670 000	717 000	748 104	813 722
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	-	670 000	717 000	748 104	813 722
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	-	670 000	717 000	748 104	813 722
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	670 000	717 000	748 104	813 722
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	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена			641 190	686 169	715 936	778 732
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Общая площадь		137	142,10	142,20	141,80	141,20
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
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	-	641 190	686 169	715 936	778 732

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	641 190	686 169	715 936	778 732
Среднее арифметическое значение ряда данных		705 507				
Выборочная дисперсия		3 327 099 800				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		57 681				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб./кв.м	-	160 298	171 542	178 984	194 683
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	705 507				

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.

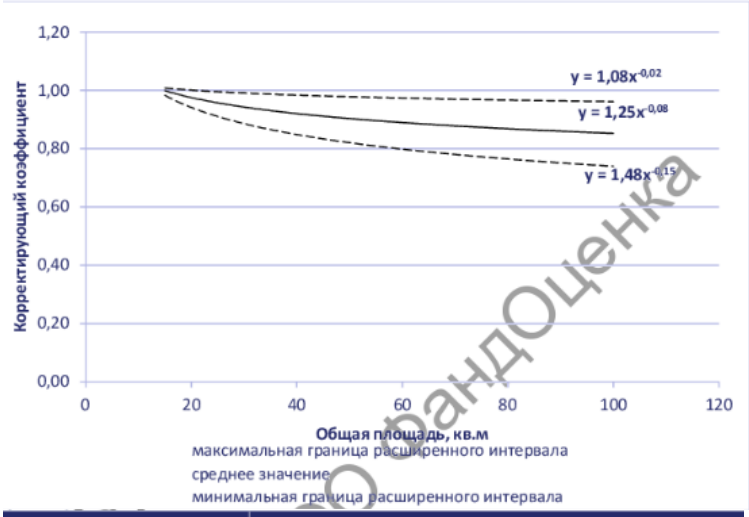
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

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



Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1{,}36x^{-0{,}12}$	$y = 1{,}16x^{-0{,}05}$
$y = 1{,}25x^{-0{,}08}$	Расширенный интервал	
	$y = 1{,}48x^{-0{,}15}$	$y = 1{,}08x^{-0{,}02}$

ОО ФандОценка

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	51,3	34,0	50,0	41,0	50,6
Коэффициент площади	0,920	0,950	0,921	0,936	0,921
Величина корректировки, %	-	-3%	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	Объект-аналог №5
Площадь, кв. м	112,6 112,4	90,5	109,6	110,1	110,2	111,5
Коэффициент площади	0,864	0,879	0,865	0,865	0,865	0,864
Величина корректировки, %	-	-2%	0%	0%	0%	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	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	137,0	142,1	142,2	141,8	141,2
Коэффициент площади	0,843	0,841	0,841	0,841	0,841
Величина корректировки, %	-	0%	0%	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:

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

где,

К – искомый весовой коэффициент;
n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 9.2-10 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	705 507	96 654 459	96 654 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	112,6	Пред чистовая отделка	719 526	81 018 628	81 019 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	137	Пред чистовая отделка	705 507	96 654 459	96 654 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	112,6	Пред чистовая отделка	719 526	81 018 628	81 019 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	137	Пред чистовая отделка	705 507	96 654 459	96 654 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	112,6	Пред чистовая отделка	719 526	81 018 628	81 019 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	137	Пред чистовая отделка	705 507	96 654 459	96 654 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	51,3	Пред чистовая отделка	751 883	38 571 598	38 572 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	112,4	Пред чистовая отделка	719 526	80 874 722	80 875 000
Итого						**749 120 000**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилые помещения (9 ед.), расположенные по адресу: 119334 Москва, Ленинский проспект, вл. 38, ЖК «Лунар»	Не применялся, отказ обоснован	749 120 000	Не применялся, отказ обоснован

10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

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

749 120 000 (Семьсот сорок девять миллионов сто двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ Помещения п/п	Условный номер	Назначение	Площадь объекта	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 019 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 654 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	38 572 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	80 875 000
Итого				**749 120 000**

Оценщик _____ **К.О. Домарева**

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.[25] на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

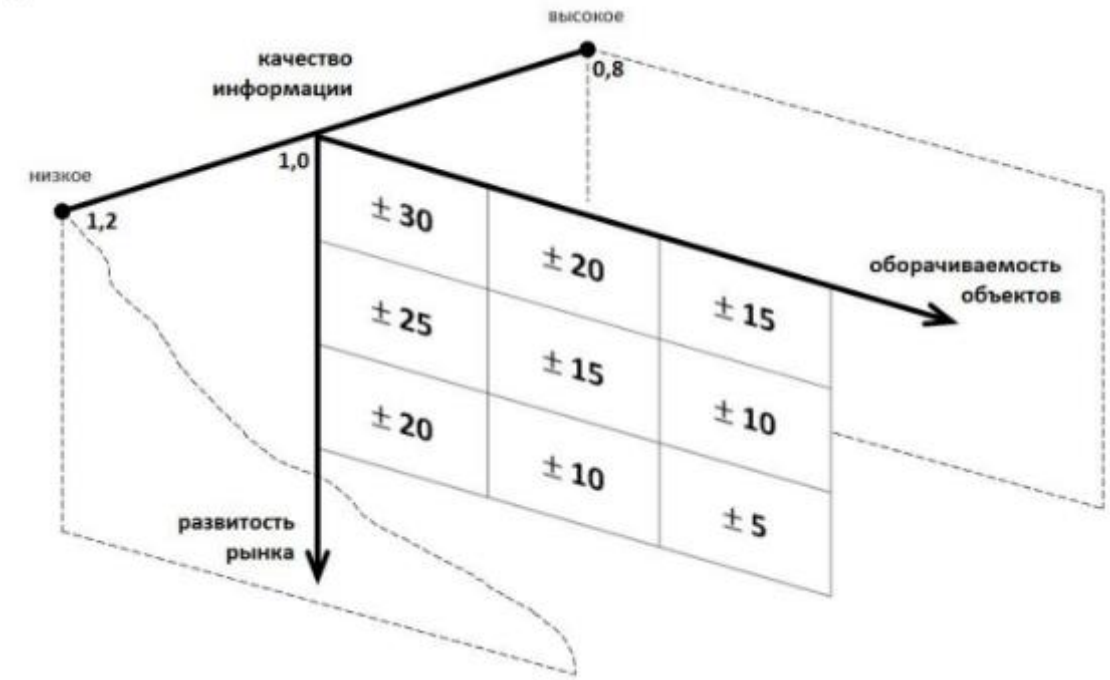
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

k3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

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



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

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

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Нижняя граница стоимости, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
Помещение № 2	В1.115	135,42	85 055 520	96 654 000	108 252 480
Помещение № 3	В1.124	111,55	71 296 720	81 019 000	90 741 280
Помещение № 4	В1.125	135,43	85 055 520	96 654 000	108 252 480
Помещение № 5	В1.134	111,55	71 296 720	81 019 000	90 741 280
Помещение № 6	В1.135	135,42	85 055 520	96 654 000	108 252 480
Помещение № 7	В1.144	111,55	71 296 720	81 019 000	90 741 280
Помещение № 8	В1.145	135,43	85 055 520	96 654 000	108 252 480
Помещение № 9	В2.143	49,45	33 943 360	38 572 000	43 200 640
Помещение № 10	В1.154	111,55	71 170 000	80 875 000	90 580 000
Итого			**659 225 600**	**749 120 000**	**839 014 400**

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

1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

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

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

ИНН 261303855240

включен в реестр СРО «СФСО»:
01.06.2018 г., регистрационный № 558

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «19» октября 2024 г.

Президент
М.А. Скатов

М.П.

0951

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Домаревой Ксении Олеговны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Домарева Ксения Олеговна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 558
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033879-2 от 01.07.2022 по направлению «Оценка движимого имущества», № 042744-1 от 02.08.2024 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» января 2025 г.
Дата составления выписки «28» января 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» М.А. Скатов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042744-1 «02» августа 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Домаревой Ксении Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «02» августа 2024 г. № 364

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» августа 2027 г.

026620 - КА1

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2711008746

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

Дата оформления полиса «06» ноября 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации* / Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом. XIII ком. 83.87 ОГРН. 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 E – mail info@fundocenka.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **01.01.2025г**. по 24 часа 00 минут **31.12.2025г**.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовыхактов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная **с 01.01.2025** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100 000 000 (сто миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711008746 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Экземпляр Правил страхования получен, с условиями и Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РЕСО-Д-ДОВ-27-922/2711008746 от 26/11/2024

ООО «Типография «Европрим-2» ОГРН 1105... Зак. № 000000. Тир. 500 000 экз.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-593-029760/25 от «05» февраля 2025 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Демирова Ксения Олеговна,** Паспорт Гражданина РФ серия 07 11 №625753 выдан 29.00.2012г. Адрес регистрации: 355042г.Ставрополь, ул.Доватора, д.55А Эл. адрес: k.demirova@yml.ru Тел. +79188847965
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2; эл. адрес: post-ras@ingos.ru тел: +7(499)673-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0828 от 23.09.2010 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с **«06» февраля 2025** г. по **«05» февраля 2026** г. «06» даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере: **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **8 034,00 (восемь тысяч тридцать рублей 00 копеек)** на период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«06» февраля 2025 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и его он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующие платы (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ОПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования признаются с настоящим Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происходящие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2 Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте ОПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентификационных Страхователем данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 30 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направлением письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на условиях в Договоре условия с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставленными в электронном виде на сайте ОПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (полумя) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовым стандартом Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью уполномоченного представителя ОПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованным способом взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте ОПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, сведения УКЭП Представителя ОПАО

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ
[redacted]

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

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

Объект аналог №1

www.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 34м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 3127549

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч Каль

Продается 1-комн. квартира, 34 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 На карте
Ленинский проспект 14 мин. Воробьёвы горы 17 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

Сравнить Пожаловаться

Планировка 9 фото

Премиальная отделка

Общая площадь 34 м² Жилая площадь 17 м² Площадь кухни 10 м²
Этаж 4 из 8

Продается однокомнатная квартира С ОТДЕЛКОЙ площадью 34 м² в ЖК премиум-класса "LUNAR". Квартира расположена на 4 этаже 8-этажного корпуса, в модуле С.

В квартире:

— отделка премиум от Застройщика
— высокие потолки 3,05 м
— панорамные окна
— спальня 16,89 м²
— кухня-ниша 9,46 м²
— санузел 3,93 м²
— прихожая 3,66 м²
— центральная система кондиционирования и вентиляции.

Комплекс LUNAR — это синергия апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов.

25 700 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 24 929 000
Выгодная ипотека
Ипотека
Цена за метр 755 882 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
+7 923 077-02-45
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
Документы проверены
На Циан 4 года
Объектов в работе 74

РИЕЛТОР
Алия Мансурова
5.0 · 1

ЖК Amber City от ФСК
Премиум на Беговой от 430 тыс. руб. кв м.
ФСК

www.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 34м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлени

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

Общая площадь 34 м² Жилая площадь 17 м² Площадь кухни 10 м²
Этаж 4 из 8

Продается однокомнатная квартира С ОТДЕЛКОЙ площадью 34 м² в ЖК премиум-класса "LUNAR". Квартира расположена на 4 этаже 8-этажного корпуса, в модуле С.

В квартире:

— отделка премиум от Застройщика
— высокие потолки 3,05 м
— панорамные окна
— спальня 16,89 м²
— кухня-ниша 9,46 м²
— санузел 3,93 м²
— прихожая 3,66 м²
— центральная система кондиционирования и вентиляции.

Комплекс LUNAR — это синергия апартаментов, офисных пространств, магазинов и ресторанов. Архитектура комплекса как отсылка к космическим станциям, где каждый функциональный модуль обеспечивает все условия для удобной повседневной жизни, работы и отдыха. Удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность.

Модуль С отличает концептуальный дизайн общественных пространств. На ресепшен резидентов встречает консьерж. В лобби предусмотрены специальные комнаты для хранения корреспонденции и зарядки экологичного транспорта, помещения для колясок и отдельный душ для домашних питомцев. В комплексе оборудована двухуровневая подземная парковка для размещения автомобилей как резидентов, так и их гостей.

ЖК LUNAR расположен в престижном Гагаринском районе. Большую часть территории района занимают зеленые зоны: Воробьевы горы, парк им 40-летия ВЛКСМ, парк Дворца Пионеров. В шаговой доступности вся развитая инфраструктура: школы, детские сады, салоны красоты, супермаркеты, офис Яндекс. Для сотрудников Яндекс комплекс станет идеальным местом для жизни и инвестиций.

Ближайшие станции метро Ленинский проспект, Воробьевы горы и Площадь Гагарина.

Наше агентство состоит в ассоциации AREA. Оказываем полное юридическое сопровождение и гарантируем безопасность сделки. Помогаем с одобрением ипотеки на комфортных для вас условиях. При желании Вы можете воспользоваться нашим уникальным сервисом готовых и индивидуальных решений по дизайну, отделке и меблировке One Design+.

Свернуть

25 700 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 24 929 000
Выгодная ипотека
Ипотека
Цена за метр 755 882 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
+7 923 077-02-45
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
One Moscow
Документы проверены
На Циан 4 года
Объектов в работе 74

РИЕЛТОР
Алия Мансурова
5.0 · 1

ЖК Amber City от ФСК
Премиум на Беговой от 430 тыс. руб. кв м.
ФСК

Объект аналог №2

www.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 50м² Ленинский просп., 38, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 318160675

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч Кал

Продается 1-комн. квартира, 50 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

Ленинский проспект 14 мин. Ленинский проспект 3 мин. Университет 6 мин.

Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

41 150 000 ₽

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 823 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

HUTTON
ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Квартира на Ленинском. Дом сдан

Общая площадь 50 м²
Жилая площадь 15,3 м²
Площадь кухни 22,8 м²
Этаж 7 из 8
Год сдачи 2024
Дом Сдан
Отделка Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 1-ой спальней общей площадью 50 кв. метров с отделкой white box на 7 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная
- 1 спальня с собственными гардеробными и ванными комнатами
- Панорамные окна
- Высота потолка 3.1 м

www.cian.ru Продажа однокомнатной квартиры 50м² Ленинский просп., 38, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 318160675

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч Кал

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-комн. квартира, 50 м²

премиум-класса LUNAR:

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

Премиальный 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 променад, наслаждаясь облагороженными окрестностями.

Выбранная квартира располагается в Модуле С.

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 Beriestain Studio.

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

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

Свернуть

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 1-комн. квартира, 50 м², 7/8 этаж
41 150 000 ₽

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

HUTTON
ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	50 м²
Жилая площадь	15,3 м²
Площадь кухни	22,8 м²
Высота потолков	3,1 м
Отделка	Предчистовая

О доме

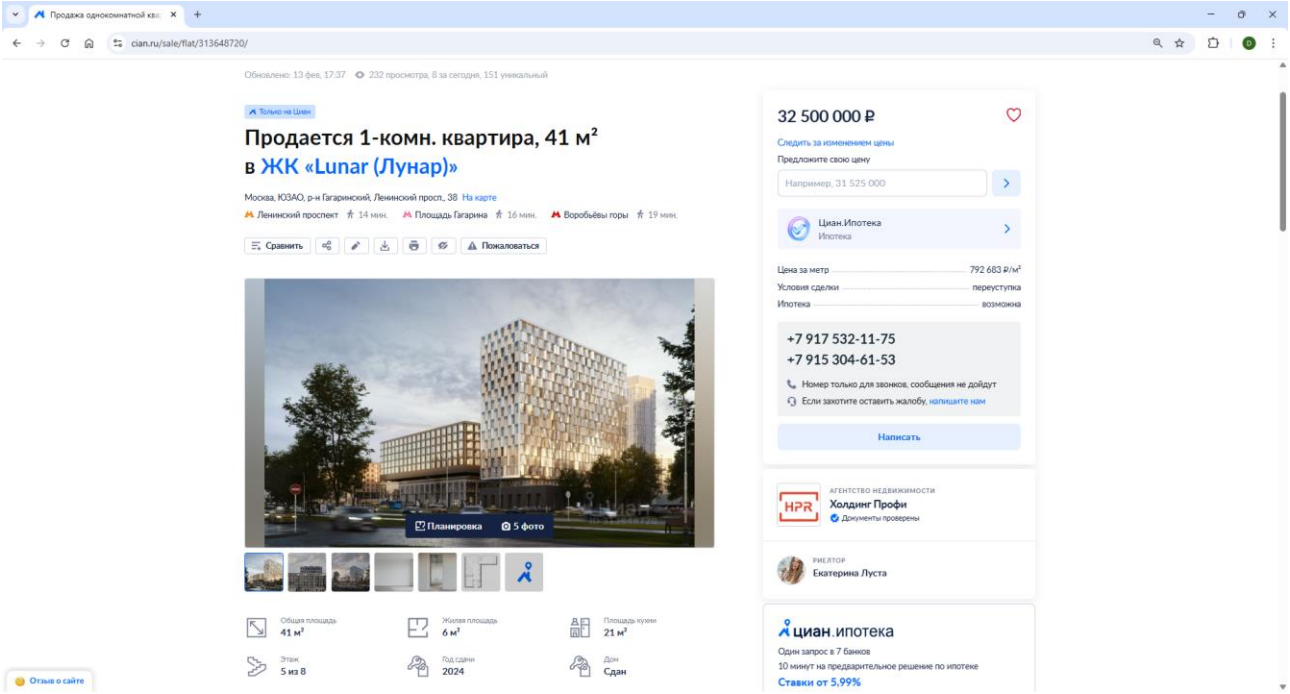
Подписаться на дом

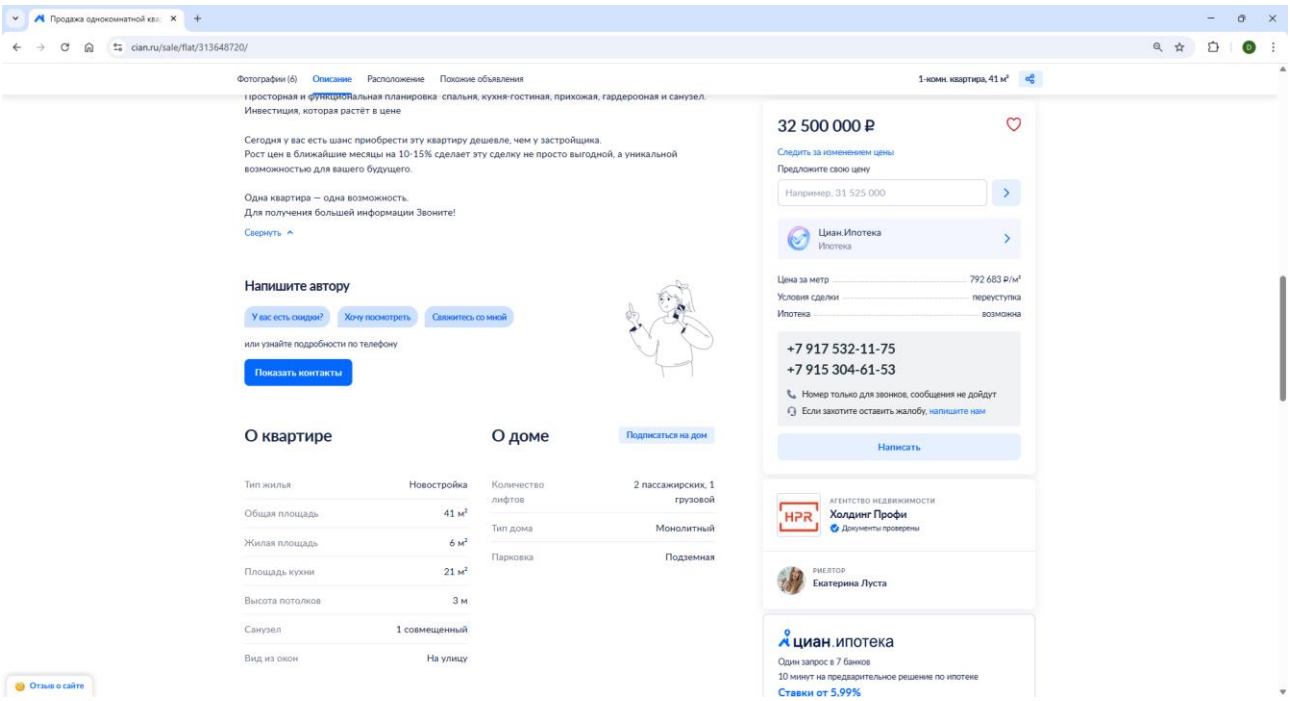
Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

Объект аналог №3





Объект аналог №4

www.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 50.6м² Ленинский просп., 38, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 318

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор рас

Продается 1-комн. квартира, 50,6 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

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

Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Ключи в день сделки. Дом сдан

Общая площадь 50,6 м²	Жилая площадь 29,2 м²	Этаж 7 из 8
Год сдачи 2024	Дом Сдан	Отделка Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 1-ой спальней общей площадью 50.6 кв. метров с отделкой white box на 7 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

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

40 884 800 ₽

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр	808 000 ₽/м²
Условия сделки	долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека	возможна

+7 (495) 147-42-14

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

HUTTON

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Продаю однокомнатную квартиру 50.6м² Ленинский просп., 38, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 318160685

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор рас Калькуля

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-комн. квартира, 50,6 м²

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

Премиальный 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 променад, наслаждаясь облагороженными окрестностями.

Выбранная квартира располагается в Модуле С.

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 Beriestain 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

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	50,6 м²
Жилая площадь	29,2 м²
Высота потолков	3,1 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 1-комн. квартира, 50,6 м², 7/8 этаж

40 884 800 ₽

+7 (495) 147-42-14

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

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

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 91м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 3

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущеcт G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

Продается 2-комн. квартира, 91 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

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

Сравнить Пожаловаться

Общая площадь 91 м² | Жилая площадь 52 м² | Площадь кухни 10 м²

Этаж 6 из 17 | Год постройки 2024

Лучшее предложение с отделкой White box в Жилом комплексе Lunar.

Цена ниже застройщика, такой планировки и видового лота у застройщика уже давно нет в продаже!

Уникальное планировочное решение и видовые характеристики:

- Виды на памятник Ю.А. Гагарина и на Ленинский проспект
- Окна Восток. Восходящее солнце каждое утро будет освещать вашу спальню тёплыми лучами.
- Площадь 90.5 м2
- комфортный 6 этаж
- 2 спальни (Мастер-спальня с ванной)
- просторная кухня-гостиная
- панорамные окна
- с/у с душевой кабиной, гостевой с/у
- высота потолков 3.1 м
- центральная система кондиционирования и вентиляции

Уникальностью данного ЖК является отсутствие конкурентов в данном сегменте в ЮЗАО. В 2025 году

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 714 286 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 915 410-86-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
KALININA ESTATE

РИЕЛТОР
Екатерина Калинина
Суперагент
5.0 · 1

Дом на набережной INSIDER

Первая береговая линия Москвы-реки с премиальной отделкой от 13,7 млн руб! Рассрочка 0%

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 91м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 3136

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущества ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 91 м²

Уникальностью данного ЖК является отсутствие конкурентов в данном сегменте в ЮЗАО. В 2025 году рядом открывается новый офис компании Яндекс. В 10 минутах езды находится спортивный комплекс Лужники. Самые топовые университеты и школы в районе.

Удобное расположение вблизи к важным магистралям города обеспечивает высокую мобильность и транспортную доступность.
3 станции метро в пешей доступности (м. Ленинский проспект, м. Воробьевы горы, м. Площадь Гагарина)
5 минут до ТТК и 10 минут до центра.

Для резидентов и их гостей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

Свободная продажа. Один взрослый собственник.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	91 м²
Жилая площадь	52 м²
Площадь кухни	10 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный, 2 раздельных
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2024
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Тип перекрытий	Нет информации
Парковка	Подземная
Отопление	Нет информации
Аварийность	Нет

65 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 050 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр	714 286 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

+7 915 410-86-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
KALININA ESTATE

РИЕЛТОР
Екатерина Калинина
Суперагент
5.0 · 1

Дом на набережной INSIDER
Первая береговая линия Москвы-реки с премиальной отделкой от 13,7 млн руб! Рассрочка 0%

Объект аналог №2

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 109.6м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлени

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

Продается 2-комн. квартира, 109,6 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 На карте
Ленинский проспект 14 мин. Воробьёвы горы 17 мин. Площадь Гагарина 17 мин.
Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Вид на МГУ. Рассрочка 0%

Общая площадь 109,6 м²	Жилая площадь 62,8 м²	Площадь кухни 7,8 м²
Этаж 11 из 17	Год сдачи 2024	Дом Сдан
Отделка Предчистовая		

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 109.6 кв. метров с отделкой white box на 11 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

-5% 96 448 000 ₽
91 625 600 ₽

Скидка 5%
Акция от застройщика

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 836 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 146-41-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 109.6м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 31

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор рас

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-комн. квартира, 109,6 м²

- 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 Beriestain 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

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	109,6 м²
Жилая площадь	62,8 м²
Площадь кухни	7,8 м²
Высота потолков	3,25 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 2-комн. квартира, 109,6 м², 11/17 этаж
91 625 600 ₽ -5% 96 448 000 ₽

+7 (495) 146-41-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №3

www.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 110.1м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлен

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

Продается 2-комн. квартира, 110,1 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

Ленинский проспект 14 мин. Воробьёвы горы 17 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Рассрочка 0% на 90 дней. Дом сдан

Общая площадь 110,1 м²	Жилая площадь 55 м²	Площадь кухни 7,8 м²
Этаж 8 из 17	Год сдачи 2024	Дом Сдан
Отделка Предчистовая		

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

-5% ~~81 474 000 ₽~~

77 400 300 ₽

Скидка 5%
Акция от застройщика

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр	703 000 ₽/м²
Условия сделки	долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека	возможна

+7 (495) 146-41-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Продаю двухкомнатную квартиру 110.1м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор рас

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-комн. квартира, 110,1 м²

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 Berlestain Studio.

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

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

Свернуть

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	110,1 м²
Жилая площадь	55 м²
Площадь кухни	7,8 м²
Высота потолков	3,25 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 2-комн. квартира, 110,1 м², 8/17 этаж

77 400 300 ₽ -5% ~~81 474 000 ₽~~

+7 (495) 146-41-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №4

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 110.2м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлен

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор р

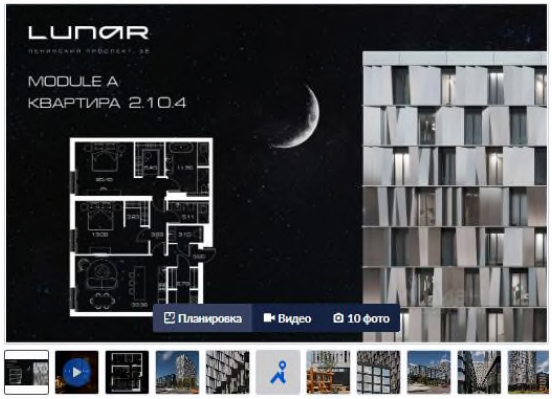
Продается 2-комн. квартира, 110,2 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

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

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

Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться



Видовая кв-ра на МГУ по спеццене

Общая площадь 110,2 м²	Жилая площадь 55 м²	Этаж 10 из 17
Год сдачи 2024	Дом Сдан	Отделка Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 2-мя спальнями общей площадью 110.2 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

86 947 800 ₽

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр	789 000 ₽/м²
Условия сделки	долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека	возможна

+7 (495) 146-41-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру 110.2м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлен

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор р

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-комн. квартира, 110,2 м²

- 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 Beriestain 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

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	110,2 м²
Жилая площадь	55 м²
Высота потолков	3,25 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 2-комн. квартира, 110,2 м², 10/17 этаж

86 947 800 ₽

+7 (495) 146-41-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

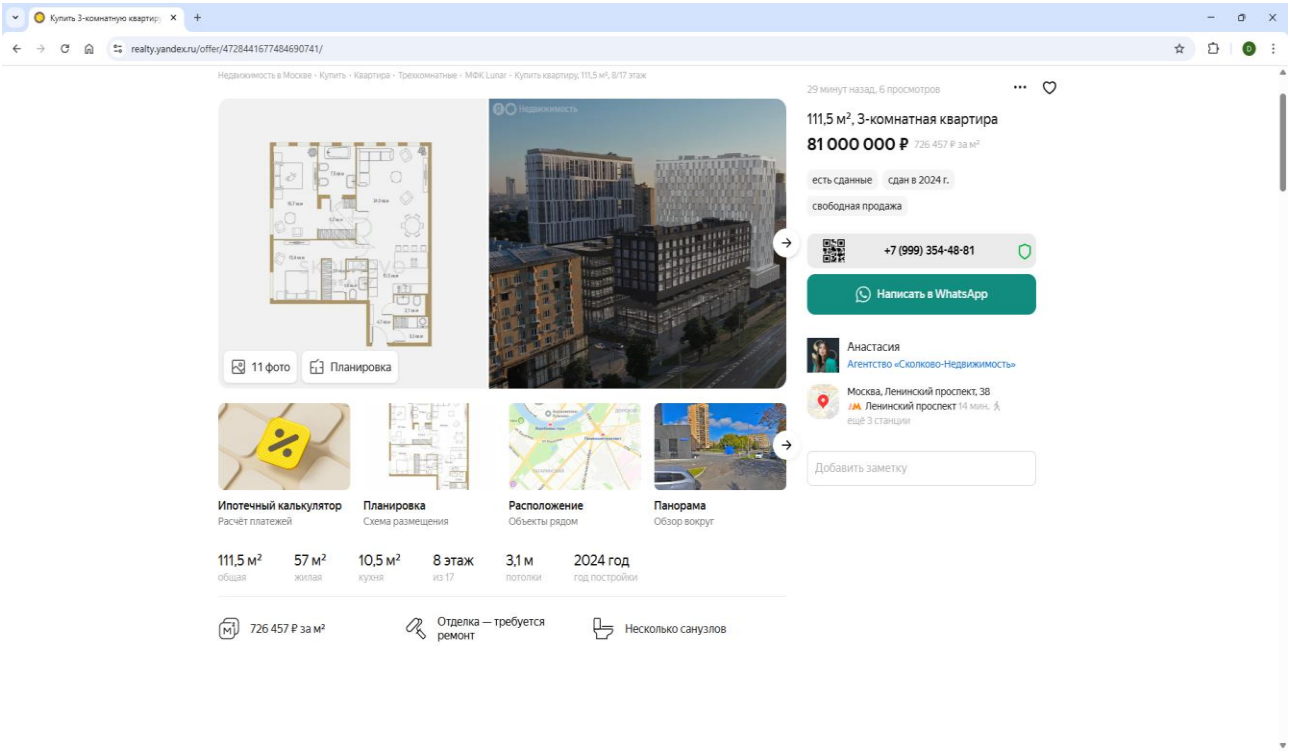
Домов строится 1 дом в 1 ЖК	Сдано 6 домов в 4 ЖК

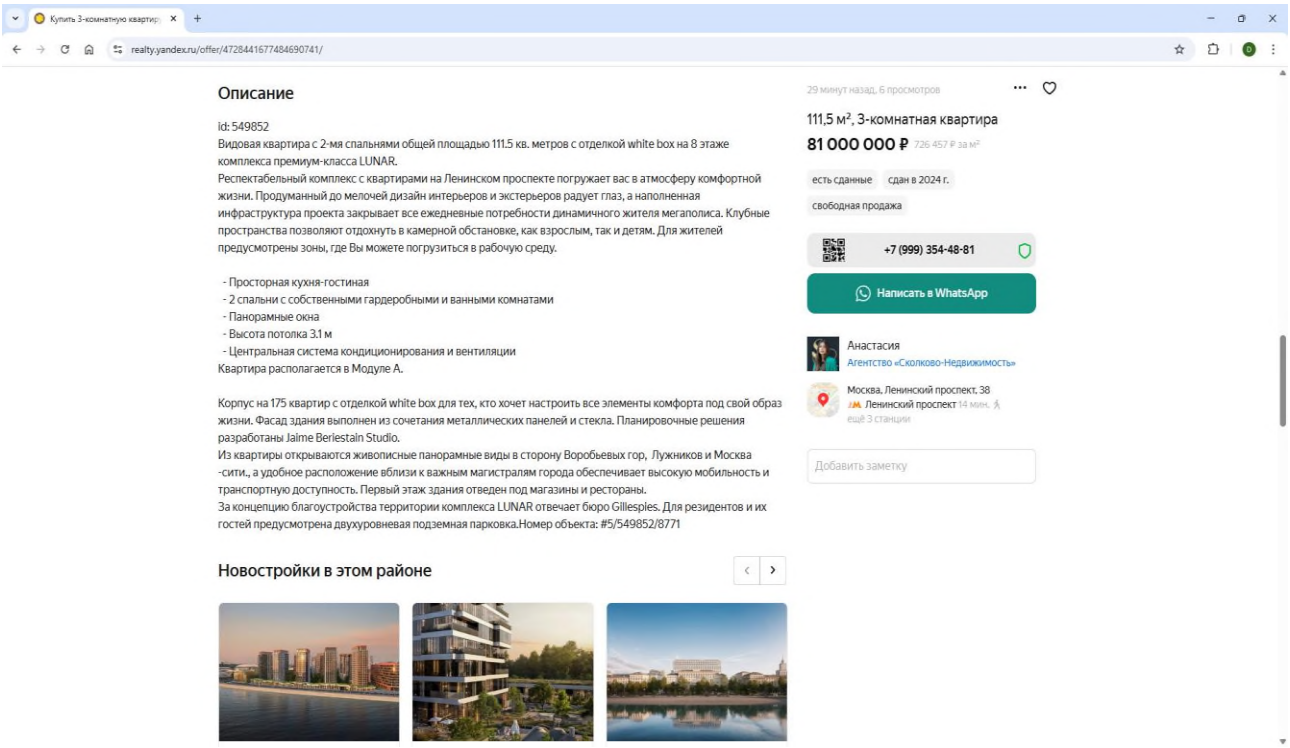
13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №5





Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903
Объект аналог №1

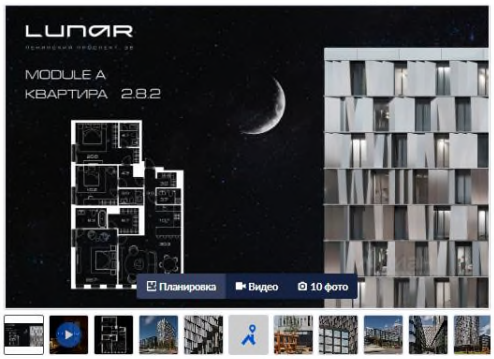
www.cian.ru Купить трехкомнатную квартиру 142.1м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 318160695

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор рас Калькуля

Продается 3-комн. квартира, 142,1 м²
в ЖК «Lunar (Лунар)»

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1 На карте
Ленинский проспект 14 мин. Воробьёвы горы 17 мин. Площадь Гагарина 17 мин.
Транспортная доступность 6,8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться



Вид на Ленинский пр-т. Дом сдан

Общая площадь 142,1 м²	Жилая площадь 92,3 м²	Площадь кухни 8,2 м²
Этаж 8 из 17	Год сдачи 2024	Дом Сдан
Отделка Предчистовая		

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142.1 кв. метров с отделкой white box на 8 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

- Просторная кухня-гостиная

95 207 000 ₽

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр 670 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Купить трехкомнатную квартиру 142.1м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлени

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 142,1 м²

комплекса премиум-класса LUNAR:

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

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

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

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

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

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

Свернуть

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 3-комн. квартира, 142,1 м², 8/17 этаж
95 207 000 ₽

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	142,1 м²
Жилая площадь	92,3 м²
Площадь кухни	8,2 м²
Высота потолков	3,25 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

Объект аналог №2

www.cian.ru Купить трехкомнатную квартиру 142.2м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявлени

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор ра

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

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

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

Транспортная доступность 6.8 из 10 Подробнее

Сравнить Пожаловаться

Вид на МГУ, Ленинский п. Спеццена

Общая площадь 142,2 м²	Жилая площадь 92,3 м²	Этаж 10 из 17
Год сдачи 2024	Дом Сдан	Отделка Предчистовая

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142.2 кв. метров с отделкой white box на 10 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

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

101 957 400 ₽

Циан.Ипотека
Ипотека

Цена за метр ..... 717 000 ₽/м²
Условия сделки ..... долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека ..... возможна

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

www.cian.ru Купить трехкомнатную квартиру 142.2м² Ленинский просп., 38Ак1, Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский м. Ленинский проспект - база ЦИАН, объявление 3

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имущест ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч

Фотографии (11) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 142,2 м²

Новый дом в Гагаринском районе!

Квартира с 3-мя спальнями общей площадью 142.2 кв. метров с отделкой white box на 10 этаже комплекса премиум-класса LUNAR:

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

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

Выбранная квартира располагается в Модуле А.

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

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	142,2 м²
Жилая площадь	92,3 м²
Высота потолков	3,25 м
Отделка	Предчистовая

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

Отделка квартиры

Квартира продается с предчистовой отделкой

4.2 ЖК «Lunar (Лунар)»
Продается 3-комн. квартира, 142,2 м², 10/17 этаж

101 957 400 ₽

+7 (495) 147-42-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК
Hutton Development
4.4 22 отзыва

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

13 309 м²
Ввели в эксплуатацию с 2019 года

211 семей
Живут в построенных домах

В топ-30 рейтинга Циан
В общем рейтинге застройщиков

Объект аналог №3

www.avito.ru 3-к. квартира, 141,8 м², 12/17 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (4578464280)

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ ООД_Реестр - Go Мониторинг Публичная кадас Калькулятор расч

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, район, метро

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Новостройки › 3-комнатные

3-к. квартира, 141,8 м², 12/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 141.8 м²
Площадь кухни: 10.7 м²
Жилая площадь: 90 м²
Этаж: 12 из 17

Тип комнат: изолированные
Санузел: совмещенный, раздельный
Окна: во двор, на улицу
Отделка: предчистовая

Расположение

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

Описание

Номер квартиры: 2.12.2002.

Этаж: 12.

Площадь: 141.7800.

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

Внутренняя отделка не осуществляется.

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 магазины.

Срок сдачи объекта назначен на 4 квартал 2023 года.

О застройщике

Группа компаний «Меджиком»

0% сданы в срок
Сколько домов перенесли

С 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК

Подрядчик: ООО «Меджиком»

106 081 200 ₽

748 104 ₽ за м²

История цены

Реклама carprice.ru
Купим авто по рыночной цене
Подробнее

Заказать звонок

Domofond
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Реклама 0+
СБЕР Бизнес
С Днём предпринимателя!
Выгодные предложения для бизнеса
Подробнее
0+
sberbank.com

Реклама
ХОРОШУЮ СВЯЗЬ БЕСПЛАТНО НЕ РАЗДАЮТ
Подключайте тариф с безлимитным интернетом
МТС
Всего 420 ₽/мес

Объект аналог №4

www.avito.ru 3-к. квартира, 141,2 м², 8/17 эт. на продажу в Москве | Купить квартиру | Авито (4577519249)

Яндекс 24 Мои задачи Отправленные - t Внутренний порт Входящие - Почта Оценка имуществ G ООД_Реестр - Go Мониторинг Публ

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Новостройки › 3-комнатные

3-к. квартира, 141,2 м², 8/17 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

114 897 600 ₽

813 722 ₽ за м²

История цены

Реклама gazprombank.ru

Кешбэк на покупки с Газпромбанк

Подробнее

Заказать звонок

Domofond

Агентство

D

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 141.2 м²

Площадь кухни: 10.7 м²

Жилая площадь: 90 м²

Этаж: 8 из 17

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный, раздельный

Окна: на улицу

Отделка: предчистовая

Расположение

пр-т Ленинский, д. 38А, корп. 1

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

Показать карту

Описание

Номер квартиры: 2.8.2001.

Этаж: 8.

Площадь: 141.1800.

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

Внутренняя отделка не осуществляется.

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 магазины.

Срок сдачи объекта назначен на 4 квартал 2023 года.

О застройщике

Группа компаний «Меджиком»

0% сданы в срок
Сколько домов перенесли

С 2003 года
На рынке недвижимости

Сдано: 2 дома в 2 ЖК

Подрядчик: ООО «Меджиком»

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:	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 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

Раздел 5 Лист 3

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:	Мучипов Руслан Закарянович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры», 7743304530

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

12.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12758

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12758-77/060/2025-1 12.05.2025 11:05:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.05.2025 11:05:32
	номер государственной регистрации:		77:06:0001002:12758-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Т-Капитал", ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 2950, выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения № 1 в Правила доверительного управления, № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления, № 2950-2, выдан 18.02.2016

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

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

12.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12758

			Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления, № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления, № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления, № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления, № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления, № 2950-7, выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления, № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления, № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления, № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления, № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления, № 2950-12, выдан 23.08.2021 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления, № 2950-13, выдан 22.11.2021 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления, № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления, № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления, № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления, № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления, № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 19 в Правила доверительного управления, № 2950-19, выдан 25.09.2023

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

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 5

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 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

12.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12769

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 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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

12.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12769

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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

12.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12769

			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 № 22 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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 5

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:	Мучипов Руслан Закарянович (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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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: 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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12825

			Изменения и дополнения № 8 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения № 13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-13, выдан 22.11.2021 Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения № 16 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения № 22 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-22, выдан 07.11.2024 Изменения и дополнения № 4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения № 12 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-12, выдан 23.08.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12825

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12825	Номер этажа (этажей): 13

Масштаб 1:100

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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:	Мучипов Руслан Закарянович (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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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: 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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12836

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-7, выдан 05.02.2019 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Т-Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Т-капитал", № 2950, выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-9, выдан 26.11.2019
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12836

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12836	Номер этажа (этажей): 13

Масштаб 1:100

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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:	Мучипов Руслан Закарянович (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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12892

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

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

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

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

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12892

			Изменения и дополнения № 10 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12892

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12892	Номер этажа (этажей): 14

Масштаб 1:100

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12903

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

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:	77:06:0001002:12903

			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

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12903

			Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 20 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-20, выдан 16.11.2023 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12903

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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:	Мучипов Руслан Закарянович (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: 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	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

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

30.04.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12281

			Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения №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
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

30.04.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12281

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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:	Мучипов Руслан Закарянович (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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12958

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12958-77/060/2025-1 07.05.2025 15:37:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.05.2025 15:37:00	
	номер государственной регистрации:	77:06:0001002:12958-77/060/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения № 9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-9, выдан 26.11.2019 Изменения и дополнения № 11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-11, выдан 25.01.2021	

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

Лист 3

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12958

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

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.

Кадастровый номер:	77:06:0001002:12958

			Изменения и дополнения № 18 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-18, выдан 23.01.2023 Изменения и дополнения № 21 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-21, выдан 12.02.2024 Изменения и дополнения № 14 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-14, выдан 14.04.2022 Изменения и дополнения № 17 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-17, выдан 16.01.2023 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015 Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Изменения и дополнения № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-7, выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения № 3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-3, выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-1, выдан 17.04.2015
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер:	77:06:0001002:12958

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 6

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

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