ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 247/25

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):	30.06.2025 г.
Дата составления отчета:	30.06.2025 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»
И.Ф. Школенку

Уважаемый Илья Фёдорович!

На основании Задания на оценку № 07/25 от 25.06.2025 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 июня 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 –

749 770 000 (Семьсот сорок девять миллионов семьсот семьдесят 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	96 662 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	38 570 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	81 030 000
Итого				**749 770 000**

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 40
8.3. Рынок жилой недвижимости 41
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 52
9.1. Последовательность определения стоимости 52
9.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 63
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов 63
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 63
10.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки 64
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 67
1. Правовая информация 67
2. Методическая информация 67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 72
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 83

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

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

	оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. От 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 30.06.2025 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	30.06.2025
Период (срок) проведения работ по оценке	25.06.2025 – 30.06.2025
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 (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»)

2.2. Международные стандарты

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

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

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

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

2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

- Федеральных стандартов оценки:

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

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

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

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

2.5. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 07/25 от 25.06.2025 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 _____ **А.И. Делов**

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчиках

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

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет 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 объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 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 № 07/25 от 25.06.2025 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 № 247/25, дата оставления 30.06.2025 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	749 770 000	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:

749 770 000 (Семьсот сорок девять миллионов семьсот семьдесят 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	96 662 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 174 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Жилое помещение (квартира)	137	96 662 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 174 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Жилое помещение (квартира)	137	96 662 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Жилое помещение (квартира)	112,6	81 174 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Жилое помещение (квартира)	137	96 662 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Жилое помещение (квартира)	51,3	38 570 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Жилое помещение (квартира)	112,4	81 030 000
Итого				**749 770 000**

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

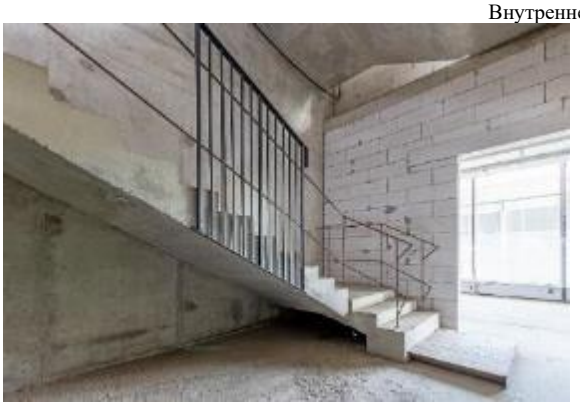
Субъект права: ООО «Т-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры».

Фотоматериалы жилого комплекса

Общий вид

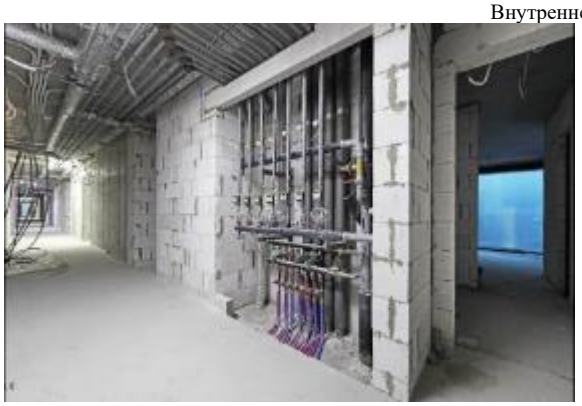
Внутреннее состояние

Внутреннее состояние



Внутреннее состояние

Внутреннее состояние

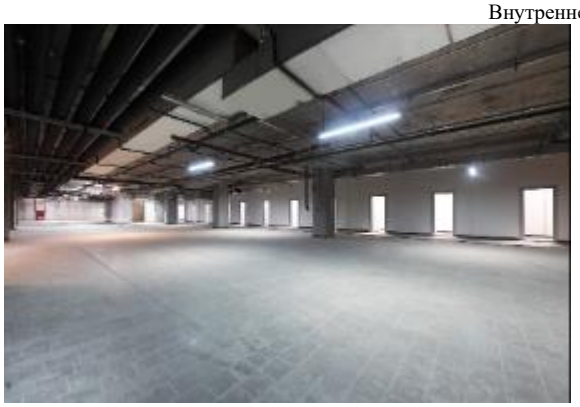


Внутреннее состояние

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

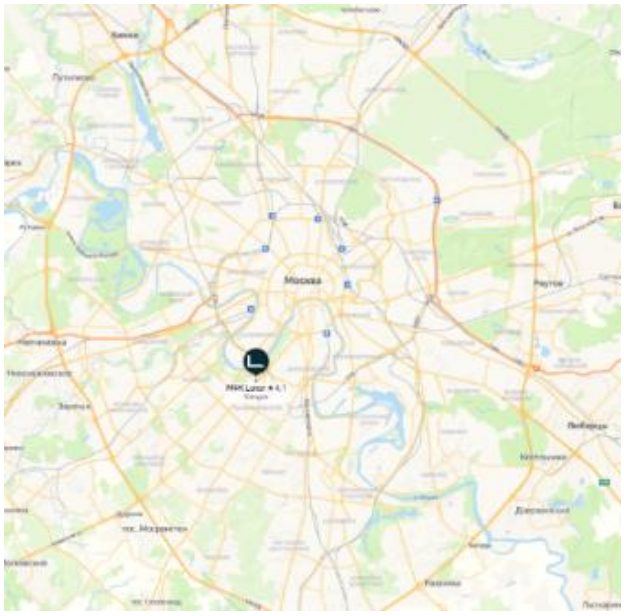
Источник: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/38951

7.3. Описание местоположения объекта оценки

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

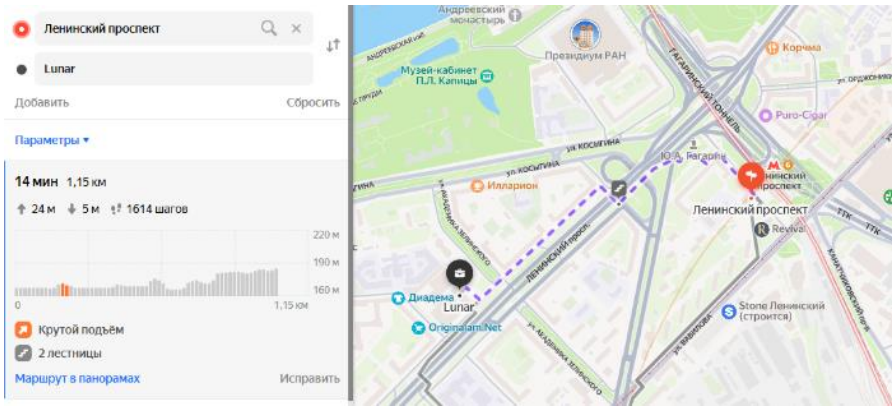
На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на города.

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, Поклонная гора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфляция в России в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат. Инфляция в декабре 2024 года оказалась ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 1,57%, а также меньше показателя, складывавшегося исходя из набранной за первые три недели месяца динамики (рост с 1 по 23 декабря на 1,30%). Отдельно за последнюю неделю года показатель инфляции Росстат не публикует.
В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.
Рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз ЦБ от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 7,3%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2024 году равнялся 9,8%.

О текущей ценовой ситуации[5]
В мае 2025 года инфляция на потребительском рынке практически сохранилась на уровне прошлого месяца (0,43% м/м). В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,26% м/м: возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-1,96% м/м), на остальные продукты

[5] https://www.economy.gov.ru/material/file/6279f9e09b7ac4a9b3f22088b4651c28/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_iyunya_2025_goda.pdf

питания динамика цен на уровне предыдущего месяца. В сегменте непродовольственных товаров в мае цены продолжили снижаться -0,13% м/м: на телерадиотовары снижение цен ускорилось. В секторе услуг цены изменились на 1,34%.

Потребительская инфляция в мае 2025 года

1. В мае 2025 года, по данным Росстата, инфляция на потребительском рынке практически сохранилась на уровне предыдущего месяца и составила 0,43% м/м (апрель 2025 года: 0,40% м/м), с исключением сезонного фактора замедление до 0,42% м/м SA2 .
2. В сегменте продовольственных товаров в мае рост цен продолжил замедляться и составил 0,26% м/м, с исключением сезонного фактора темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущего месяца (0,74% м/м SA). На плодоовощную продукцию в мае 2025 года цены снизились (-1,96% м/м). Ускорилось снижение цен на огурцы (до -31,3% м/м) и помидоры (до -21,1% м/м). Снизились темпы роста цен на овощи «борщевого набора» (до 14,9% м/м) и картофель (до 7,8% м/м). Удешевление бананов ускорилось (до -5,3% м/м). На продукты питания за исключением овощей и фруктов в мае 2025 года темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущего месяца и составили 0,60% м/м. Снизились темпы роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия (до 0,8% м/м), молоко и молочную продукцию (до 0,2% м/м), ускорилось удешевление масла сливочного (до -0,8% м/м). Возобновилось снижение цен на масло подсолнечное (-0,2% м/м), ускорилось – на макаронные и крупяные изделия (до -0,4% м/м), продолжилось – на яица (-6,0% м/м).
3. В сегменте непродовольственных товаров в мае снижение цен ускорилось (до -0,13% м/м), с исключением сезонного фактора также снижение цен (-0,08% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции в мае 2025 года продолжилось снижение цен (-0,23% м/м). Возобновилось снижение цен на одежду (-0,2% м/м), ускорилось – на обувь (до -0,5% м/м). Продолжилось снижение цен на электротовары и другие бытовые приборы (-1,0% м/м), средства связи (-2,2% м/м), ускорилось снижение цен на телерадиотовары (до -2,8% м/м). Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,7% м/м) и строительные материалы (до 0,2% м/м). Сохранилось снижение цен на моющие и чистящие средства (-0,1% м/м), возобновилось – на парфюмерно-косметические товары (-0,1% м/м). Продолжилось снижение цен на легковые автомобили (-0,2% м/м). В мае замедлился рост цен на бензин (до 0,3% м/м) и дизельное топливо (до 0,1% м/м).
4. В секторе услуг в мае 2025 года динамика цен составила 1,34% м/м, с исключением сезонного фактора темпы роста цен снизились до 0,58% м/м SA. Снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (до 1,8% м/м), медицинские услуги (до 0,7% м/м), бытовые услуги (до 0,9% м/м), ветеринарные услуги (до 1,1% м/м), услуги образования (до 0,1% м/м). Цены на услуги банков не изменились. Телекоммуникационные услуги подешевели на -0,3% м/м.

На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н. На продовольственные товары умеренный рост цен на 0,06% н/н. Ускорилось удешевление плодоовощной продукции (до -0,26% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. В секторе наблюдаемых услуг1 темпы роста цен снизились до 0,04% н/н.

Потребительская инфляция с 17 по 23 июня

1. На неделе с 17 по 23 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров умеренный рост цен на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции ускорилось (до -0,3% н/н). Увеличились темпы снижения цен на картофель (до -2,2% н/н), а также лук (до -1,5% н/н) и помидоры (до -2,1% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,09% н/н). Снизились темпы роста цен на свинину (до 0,1% н/н) и мясо кур (до 0,2% н/н). Цены на муку не изменились. Возобновилось снижение цен на макароны и крупы (-0,2% н/н), сохранилось – на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,1% н/н), ускорилось – на сахар (до -0,4% н/н) и яйца (до -2,4% н/н). Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,1% н/н, как и неделей ранее.
3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены продолжили снижаться (-0,02% н/н). Сохранилось снижение цен на одежду (-0,3% н/н), ускорилось – на электро- и бытовые приборы (до -1,1% н/н). Цены на новые легковые автомобили стабильны: как на импортные (0,0% н/н вторую неделю подряд), так и отечественные (0,0% шестую неделю подряд). Темпы роста цен на медикаменты и строительные материалы составили 0,2% н/н и 0,3% н/н соответственно. На бензин темпы роста цен составили 0,2% н/н, цены на дизельное топливо не изменились (0,0% н/н вторую неделю подряд).
4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 июня рост цен замедлился до 0,04% н/н. На отчетной неделе снизились цены на услуги гостиниц (-0,1% н/н), сохранилось снижение цен на услуги

санаториев (-0,1% н/н). На бытовые услуги темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой динамика цен составила 0,2% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 17 по 23 июня на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,6% (+3,3% неделей ранее). В годовом выражении в июне продовольственные товары подорожали на 1,5% г/г. На отчетной неделе возобновилось снижение стоимости соевых бобов (-1,4%) и соевого масла (-3,7%), когда как цены на кукурузу (-2,8%) и говядину (-0,2%) снижаются вторую неделю подряд. Продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,5%) и во Франции (+2,1%), белый сахар (+0,5%), пальмовое масло (+0,3%) и свинину (+1,6%). Сахар-сырец подешевел (-0,2%) после незначительного роста неделей ранее.

6. На мировом рынке удобрений рост цен замедлился и составил 3,0% (+8,1% неделей ранее). Удобрения дорожают в связи с продолжающимся увеличением стоимости азотных удобрений (+7,5%), в то время как смешанные удобрения подешевели (-1,4%). В годовом выражении в июне удобрения подорожали на 30,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,4% (-0,4% неделей ранее) на фоне удорожания железной руды (+0,3%), металлолома (+0,9%) и металлопроката (+0,6%). Стоимость арматуры стабилизировалась после снижения неделей ранее. В годовом выражении в июне цены на черные металлы сократились на 10,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 0,6% (-0,3% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,7%). Цены на медь и никель сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в июне цветные металлы подешевели на 6,1% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)[6]

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1 кв 2025
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**	107,7**
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	110,1
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	101,1
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	101,7
Индекс инвестицийв основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***	н\д
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****	108,4**
Оборот розничнойторговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2	103,2
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	97,5
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	61,0***

Диапазоны[7] представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по экспорту, импорту, торговому балансу и цене нефти – расширились. При этом диапазоны прогнозов ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса и курса рубля к доллару 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

[6] Социально-экономическое положение России № 3 (2025 г.), https://www.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf, https://ptlc.ru/news/eksport-iz-rf-v-yanvare-marte-2025-goda-umenshilsya-na-4-3-po-dannym-banka-rf-obem-rossiyskogo-ekspo/

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

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.

Таблица 8-2 Результаты опроса: май 2025 года

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

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

• **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 на нефть марки Brent:** 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.

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[8]

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России[9]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 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-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **73,0** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – **926,5** млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – **9,1** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – **0,589** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – **3,054** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях)

№	Показатели	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.02.25**	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.02.25**	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на **21.03.25**г: **650,4** млрд. долл. США	-1,7	+10,2
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 **01.03.25г. 52,6** млрд. долл. США	0.0	-1,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
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 **03.04.2025**	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на **10.03.2025** (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

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[10], действующие в 2025 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022	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)*

[8] https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf
[9] По данным Росстата, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.
[10] Fitch, Moody's, Standard&Poor's, http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia

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

Ключевая ставка Банка России

- Ключевая (базовая) процентная ставка - это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.
- Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-1 кв. 2025 гг.:
- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%12.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%13.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%.
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%.
- С 16.09. 2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%.
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%
- С 09.06.2025 - Совет директоров Банка России от 06.06.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 100 б.п. до 20,00% [11]

Основные причины снижения ключевой ставки:

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

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

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

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

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

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

Ситуация на рынке труда с апрельского заседания существенно не изменилась. Безработица находится на исторических минимумах. Однако, по данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит

[11] https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025_133000key.htm

кадров, продолжает снижаться. Кроме того, по-прежнему наблюдаются уменьшение спроса на рабочую силу в отдельных отраслях и ее переток в другие секторы. Рост зарплат остается высоким и продолжает опережать рост производительности труда. В то же время компании, по данным опросов, сохраняют планы по более умеренной индексации зарплат в 2025 году по сравнению с 2023–2024 годами.

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

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

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

Прогнозы развития экономики России[12]

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2025 года

В январе-феврале 2025 г. рост российской экономики замедлился, но в целом остается на высоком уровне. Объем промышленного производства за январь-февраль 2025 г. увеличился на 1,2% к аналогичному уровню прошлого года. При этом темпы роста в феврале (0,2%) статистически замедлились из-за календарного фактора – в феврале 2025 г. было на 1 день меньше, чем в високосном 2024 году. С учетом этого темпы роста промышленного производства сохранились, примерно, на уровне января (2,2 процента). Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие производства. В январе-феврале рост выпуска составил 5,0% г/г (в феврале 3,2% г/г после 7,0% г/г в январе аналогично в связи с календарным фактором). Наиболее активно растет производство в машиностроительном комплексе – за первые два месяца 2025 г. прирост составил 14,4% г/г. Также существенный вклад в рост обрабатывающей промышленности внес химический комплекс (производство химических веществ, резиновых и пластмассовых изделий, фармацевтика) – рост на 4,8% г/г в январе-феврале 2025 г. В то же время по ряду отраслей произошло сокращение производства: металлургия (-3,2% г/г), производство стройматериалов (-5,6% г/г) и деревообработка (-1,1% г/г). Производство в добывающем секторе в январе-феврале 2025 г. отстает от уровня прошлого года на 3,5%, прежде всего, в связи с сокращением объемов добычи нефти в рамках выполнения сделки ОПЕК+. При этом за аналогичный период отмечается рост добычи угля (на 6,0% г/г) и металлических руд (на 3,0% г/г). Рост объема строительных работ в феврале 2025 г. ускорился в годовом выражении до 11,9% г/г после 7,4% г/г в январе на фоне относительно теплого зимнего периода. За январь-февраль 2025 г. рост составил 9,8% к аналогичному периоду прошлого года. На рынке труда уровень безработицы в январе и феврале 2025 г. оставался на низком уровне – 2,4% рабочей силы.

Продолжается рост заработных плат в экономике. Так, по итогам января 2025 г. в номинальном выражении они выросли на 17,1%, а в реальном – на 6,5% относительно аналогичного месяца прошлого года и составила почти 89 тыс. рублей. Темпы роста потребительской активности стабилизировались в январе-феврале 2025 г., если учитывать календарный фактор. В целом суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания увеличился на 3,7% относительно аналогичного периода прошлого года. Это существенно ниже пиковых значений 2024 года. Инфляция на потребительском рынке в марте 2025 г. замедлилась до 0,65% м/м после 0,81% м/м в феврале, 1,23% м/м в январе. Год к году в марте инфляция 10,34%. В феврале торговый баланс увеличился до 11,4

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

млрд. долл. США (по данным платежного баланса, возможны уточнения), что соответствует среднему уровню 2017-2019 годов. Увеличение произошло, в основном, за счет сокращения импорта.

Основные параметры базового варианта

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

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

Рост внутреннего спроса продолжится замедляющимися темпами. В 2025 году ожидается увеличение суммарного оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания на 5,9% (в 2024 г. – 6,4%). При этом оборот розничной торговли вырастет на 6,6% в 2025 г. (после 7,2% в 2024 г.), объем платных услуг ускорит рост до 3,4% (после 3,3% в 2024 г.), а оборот общественного питания увеличится на 7,9% (после 9,0% в 2024 г.). Сохранится высокая норма сбережений (9,6 процента). В результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

Среднесрочный прогноз на 2026–2028 годы

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

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

Риски прогноза

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

Таблица 8-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (сравнительная таблица по вариантам прогнозов)

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

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей[13]

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП,в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития»(ВШУ, февраль 2025 г.)	101,5	101,5	101,6

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

Показатель	Источник	2025	2026	2027
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально- экономического развития Российской Федерациидо 2028 г. (1 кв. 2025г.)	102,5	102,4	102,8
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	101,6	101,7	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочногопрогнозирования, март 2025 г.)	101,0-101,3	101,5-101,9	101,5-102,0
Индекс потребительских ценна середину года, %	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***	***9,4%***	***5,4%***	***4,1%***
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально- экономического развития Российской Федерациидо 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,4%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (март2025 г.)	9,5%	5,6%	4,3%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025г.)	9,3%	5,2%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочногопрогнозирования, март 2025 г.)	102,5-102,8	102,0-102,3	102,2-102,5
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально- экономического развития Российской Федерациидо 2028 г. (1 кв. 2025г.)	105,9	104,6	103,4
Курс доллара США, руб./долл. США	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***	***94,75***	***101,30***	***105,10***
	Макроэкономический опрос Банка России (март2025 г.)	95,20	102,40	106,70
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально- экономического развития Российской Федерациидо 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	94,30	100,20	103,50
Курс евро, руб./евро	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» ****	***102,05***	***110,56***	***115,76***
Ключевая ставкаБанка России, %	***Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»***	***20,3%***	***13,9%***	***8,9%***
	Макроэкономический опрос Банка России (март2025 г.)	20,0%	14,3%	9,7%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025г.)	20,5%	13,5%	8,0%

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

Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 апреля 2025 г.[14]

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека. Миграционный прирост в январе-феврале 2025 года – 24 325 человек. (Справочно: январь-февраль 2024 года миграционный прирост – 6 248 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь - март 2025 г. составила 7 195,9 тыс. человек, в их числе 7 123,8 тыс. человек или 99,0 % были заняты в экономике и 72,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2025 г. составила 16 819 человек, из них 11 473 человека имели статус безработного, из них 8 576 человек получали пособие по безработице. На конец марта 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. К концу марта 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,31 человек. В марте 2025 г. признано безработными 2 724 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 182 человека). Численность трудоустроенных безработных в марте 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 402 человека и составила 1 518 человек. Индекс промышленного производства в январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. составил 105,0%, в марте 2025 г. по сравнению с февралем 2025 г. – 109,0%.

В январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,4%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 104,8%, услуги – 114,0%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2025 г. составила 9 037,93 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,2%, с декабрем 2024 г. на 5,3%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в феврале 2025 г. составила 159 697,4 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2024 г. на 9,0%.

[14] https://mtuf.ru/upload/iblock/c9f/c9f1f06a8204b2d8436502cd58222284.pdf

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2025 г. составила 99,7% к уровню февраля 2024 г.

В январе-феврале 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 1 428,7 млрд рублей (9,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 318,2 млрд рублей, 4,6 тыс. организаций – убыток на сумму 889,6 млрд рублей). На 1 марта 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 101 003,5 млрд рублей, из неё просроченная – 2 160,0 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2024 г. – 2,1%, на 1 февраля 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 март 2025 г. составила 48 977,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 994,4 млрд рублей или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 3,9%, на 1 февраля 2024 г. – 4,2%).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2025 г. составила 44 978,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 697,5 млрд рублей или 6,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 5,5%, на 1 февраля 2025 г. – 5,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2025 г. составила 370,3 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 21,4 млн рублей (на 6,1%).

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

Таблица 8-7 Основные социально-экономические показатели города Москвы за январь-апрель 2025 года[15]

Название показателей	Апрель 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, %[1)]	x	94,6	106,4	x	105,4
в том числе по видам экономической деятельности:					
добыча полезных ископаемых	x	95,7	106,0	x	106,7
обрабатывающие производства	x	81,7	111,2	x	94,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	103,1	104,4	x	105,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7 261 115,4	95,5	100,2	28 049 290,6	104,0
Оборот организаций, млн рублей					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:	1 006 072,5	94,3	99,4	4 071 652,4	103,7
промышленное производство (Промышленность)[2)]	20 427,0	105,4	98,4	75 963,8	104,3
добыча полезных ископаемых	862 461,9	94,4	98,0	3 464 827,6	103,3
обрабатывающие производства	99 177,1	90,4	108,2	438 002,7	103,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24 006,6	102,3	120,4	92 858,2	117,9
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий[3),4)]					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	x	x	x	50,8	78,9
молоко, тыс. тонн	x	x	x	159,1	19,1
яйца, млн штук	x	x	x	126,0	114,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	184 177,9	123,2[5)]	115,2[5)]	601 043,0	111,5[5)]
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	539,9	x	168,8	1 798,2	134,0
в том числе:					
организациями-застройщиками	500,2	x	178,7	1 489,8	139,1
населением	39,7	x	99,3	308,4	113,8
Строительство объектов социально-культурного назначения[3),4)]					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	785	58,9
общеобразовательные организации, ученических мест	x	x	x	1 225	61,3
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	300,0

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

Название показателей	Апрель 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-апрель 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350,0	в 11,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	6	300,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800,0	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 583 208,0	97,1[5)]	98,2[5)]	17 691 313,5	98,7[5)]
Оборот розничной торговли, млн рублей	645 345,7	97,5[5)]	103,0[5)]	2 522 944,4	102,6[5)]
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей[6)]	529 086,3	100,3[5)]	105,5[5)]	x	x
Оборот общественного питания, млн рублей	76 738,6	99,8[5)]	117,0[5)]	285 829,7	114,3[5)]
Объем платных услуг населению, млн рублей	374 491,9	104,6[5)]	100,6[5)]	1 426 136,9	102,1[5)]
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 165,9	93,9	86,7	4 469,0	96,6
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	5 150,3	95,3	111,5	20 176,3	125,9
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	428,6	102,8	92,4	1 598,7	92,1
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	95 982,9	102,7	95,0	359 963,1	94,6
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей[3),4)]	x	x	x	1 227 135,3	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %[7)]	x	101,1	98,6	x	104,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,47	108,88	x	109,28
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	9 318,34	103,1	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей[3),8)]	139 139	76,0	119,1	x	x
Реальные денежные доходы (первая оценка), %[3),8)]	x	75,1	109,9	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей[9)]	188 977,7	118,3	105,6	167 660,1	109,8
Реальная заработная плата, %[9)]	x	117,9	96,8	x	100,4
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей[6)]	333 744	90,1	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных, человек[6),10)]	11 965	104,3	62,6	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[11)]	1 706 127,2	x	89,3	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[11)]	2 866 911,4	x	109,5	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, %[11)]	69,5	x	75,5	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[11)]					
дебиторская	44 169 249,9	98,2	110,5	x	x
кредиторская	46 733 106,6	95,4	106,7	x	x
в том числе просроченная	1 982 702,8	99,4	115,4	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 370 308,1	72,7	x	x	x
в том числе просроченная	19 693,1	237,9	x	x	x

Пояснения к таблице:

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

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

3) Данные представляются ежеквартально.

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

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец апреля 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу марта 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу апреля 2024 г.
7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
8) Данные за 1 квартал 2025 г., 1 квартал 2024 г. в % к 4 кварталу 2024 г., 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.
9) Данные за март 2025 г., март 2025 г. в % к февралю 2025 г., март 2025 г. в % к марту 2024 г., январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
10) По данным Министерства социального развития Московской области.
11) Данные на конец марта 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу февраля 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу марта 2024 г.
12) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
13) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).
14) Данные представляются ежеквартально.
15) Данные за январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
16) В сопоставимых ценах.
17) Данные на конец апреля 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу марта 2025 г., на конец апреля 2025 г. в % к концу апреля 2024 г.
18) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
19) Данные за 1 квартал 2025 г., 1 квартал 2024 г. в % к 4 кварталу 2024 г., 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.
20) Данные за март 2025 г., март 2025 г. в % к февралю 2025 г., март 2025 г. в % к марту 2024 г., январь-март 2025 г., январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
21) По данным Министерства социального развития Московской области.
Данные на конец марта 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу февраля 2025 г., на конец марта 2025 г. в % к концу марта 2024 г.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок недвижимости

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

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) 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. [16]

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;

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

- 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
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[17]

Основные тенденции на рынке новостроек

В I квартале 2025 года объем предложения в сегменте премиум-класса составил 6,6 тыс. лотов (-2,1% за квартал, +25,1% за год), сохранившись на высоком уровне.

17 https://www.metrium.ru/upload/iblock/c31/6n4xwhvq42raiwnbrk06nzbfkw10ii7m.pdf

Наблюдается смещение локаций премиальных проектов: доля ЦАО сокращается, тогда как ЗАО и СЗАО выходят в лидеры (по 18% предложения против 16% у ЦАО). При этом спрос распределен неравномерно: в СЗАО зафиксировано 25% ДДУ, в ЗАО — 22%, тогда как в ЦАО — лишь 12%.

Доля студий достигла 6,0% (+1 п.п. за квартал), а однушек — 31,2% (+0,6 п.п.).

Пятый квартал подряд сохраняется тенденция к росту доли предложения помещений без отделки. Сейчас экспонируется 71,9% лотов данного формата (+5,7 п.п. за квартал), тогда как доля формата white box снизилась до 18,3% (-4,6 п.п.) – в количественном выражении это 1,2 тыс. лотов (-21,7% за квартал).

В I квартале 2025 года зарегистрировано 1,47 тыс. ДДУ (-18,8% за квартал, +8,3% за год). Пик продаж пришелся на февраль (576 ДДУ), минимум — на январь (384 ДДУ), что в значительной степени связано с пониженной деловой активностью в период январских праздников.

Основные тенденции на рынке новостроек премиум класса

В I квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6,6 тыс. лотов (-2,1% за квартал, +25,1% за год) в 59 проектах, где 6,2 тыс. – квартиры (без изменений за квартал, +32,1% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-8,3% за квартал, -37,2% за год). В I квартале 2025 года не стартовало ни одного нового проекта премиум-класса.

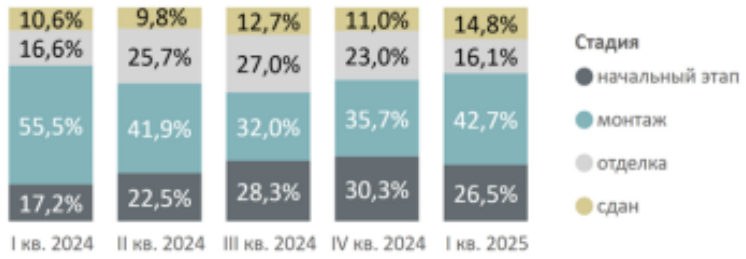
Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости премиум-класса по кварталам

Среди округов по объему предложения лидирует ЗАО (1,2 тыс. лотов, -2% за квартал). Максимальная средневзвешенная цена предложения отмечена в ЦАО (1,18 млн за кв. м, +7% за квартал).

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

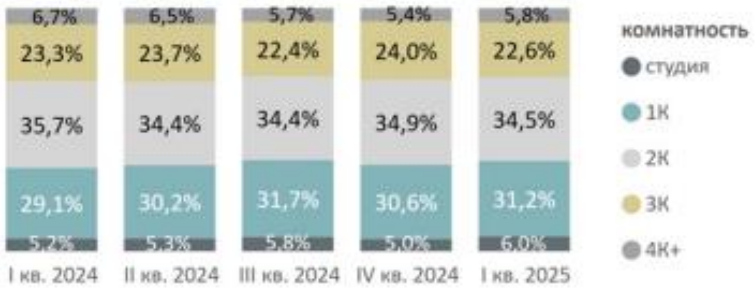
За квартал выросла доля предложения на этапе монтажа этажей (42,7%, +7 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (14,8%, +3,8 п.п. за квартал). В корпусах на этапе отделки (16,1%, - 6,9 п.п.) и на этапе котлована (26,5%, -3,8 п.п. за квартал) доля предложения сократилась.

Структура предложения первичной недвижимости премиум-класса по стадии строительной готовности



В структуре комнатности выросла доля предложения студий (6,0%, +1 п.п. за квартал), однокомнатных (31,2%, +0,6 п.п. за квартал) и многокомнатных (5,8%, +0,4 п.п. за квартал) форматов. Доля двухкомнатных (34,5%, -0,4 п.п. за квартал) и трехкомнатных (22,6%, -1,4 п.п. за квартал) лотов сократилась

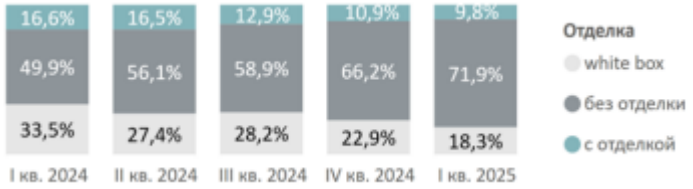
Структура предложения в новостройках премиум класса по типу комнатности



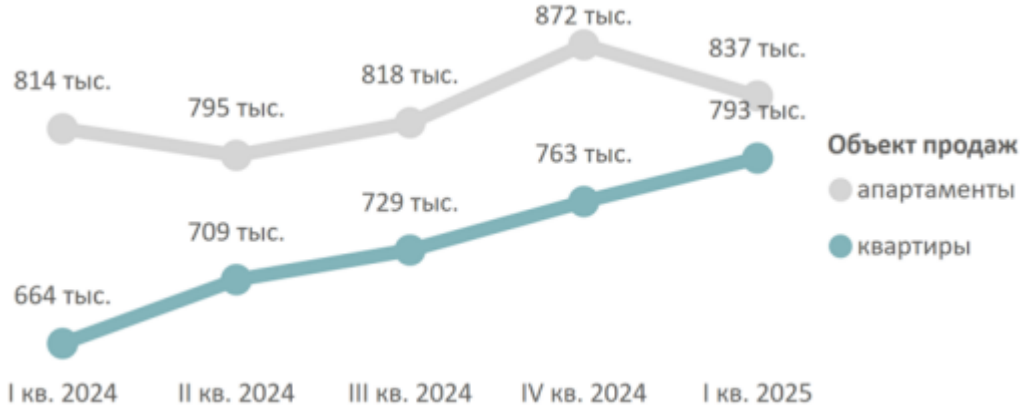
В I квартале сохранилась тенденция к росту доли предложения без отделки (71,9%, +5,7 п.п. за квартал). Рост доли в большей степени обусловлен вымыванием предложения с отделкой white box (18,3%, -4,6 п.п. за квартал; 1,2 тыс. лотов, -21,7% за квартал). Доля предложения с чистовой отделкой составила 9,8% (-1,1 п.п. за квартал).

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 795 920 руб. (+3% за квартал, +16,3% за год). Средневзвешенная цена квартир – 793 490 руб. за кв. м (+4% за квартал, +19,4% за год), апартаментов – 836 740 руб. за кв. м (-4,1% за квартал, +2,8% за год).

Структура предложения в новостройках премиум класса по типу отделки



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



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

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	3%	6%	1%	0,2%		
40-60	1%	12%	10%	3%	1%	1%
60-80		2%	9%	8%	4%	2%
80-100			1%	4%	4%	7%
100+			0,1%	1%	1%	19%

Стоимость предложений премиум-класса в зависимости от типологии

Кол-во	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
комнат	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	32,1	191,8	487	708	1332	14,1	22,7	186,4
1К	28,6	47,6	222,4	423	718	1818	17,9	34,2	347,2
2К	49,7	75,4	278,1	353	725	4500	19,1	54,7	944,6
3К	69,1	107,5	255,5	376	829	5200	28,2	89,1	1020,8
4К+	87	169,2	717,1	388	1038	5547	45,4	175,7	2778,8
Итого	**21,3**	**76,8**	**717,1**	**353**	**796**	**5 547**	**14,1**	**61,1**	**2778**

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

– Deco Residence (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 14,1 млн руб.;

– «GloraX Premium Белорусская» (Беговой, САО): апартамент площадью 34,4 кв. м. за 21,3 млн руб.;

– Wellton Spa Residence (ХорошевоМневники, СЗАО): апартамент площадью 38,7 кв. м. за 22,3 млн руб.

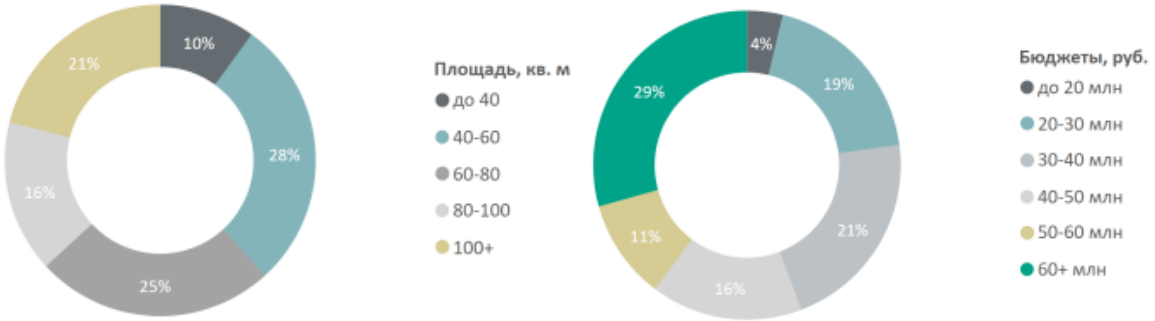
Рейтинг самых доступных квартир премиум -класса в I квартале 2025 года:

– Mod (Марьина Роща, СВАО): квартира площадью 27,9 кв. м. за 14,1 млн руб.;

– Tate (Марьина Роща, СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 14,4 млн руб.;

– Dream Riva (Нагатинский полуостров, ЮАО): квартира площадью 29 кв. м. за 15,9 млн руб.;

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



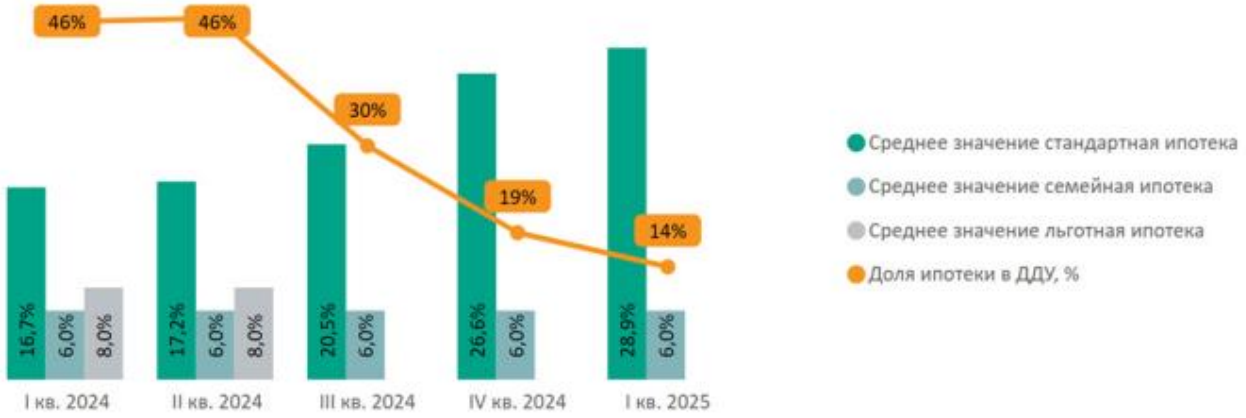
В I квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,47 тыс. ДДУ (-18,8% за квартал, +8,3% за год). Максимальное число сделок было зарегистрировано в феврале (576 ДДУ), минимальное – в январе (384 ДДУ).

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

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

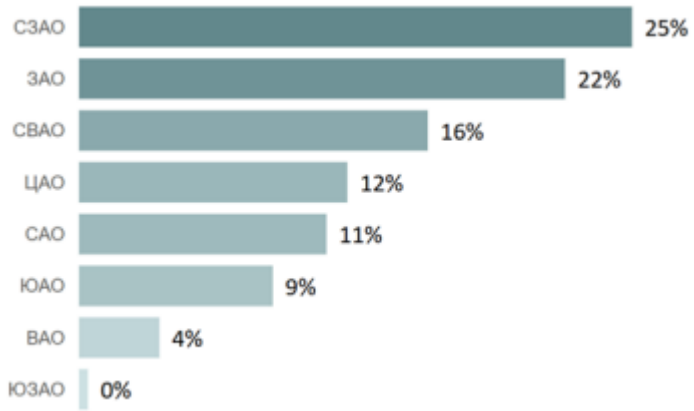
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 14% (-5 п.п. за квартал, -32% за год).

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



В I квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в СЗАО (25%, +9 п.п. за квартал), здесь по числу сделок лидируют «Остров» (214 ДДУ), JOIS (77 ДДУ) и «Клубный город на реке Primavera» (69 ДДУ). Второе место по числу сделок приходится на ЗАО (22%, +5 п.п. за квартал), третью позицию занимает СВАО (16%, +1 п.п. за квартал).

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



8.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;

- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв. м.	Стадия готовности	Класс ЖК	Ссылка на объявление
1	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	35,00	25 500 000	728 571	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318371658/
2	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	51,10	37 500 000	733 855	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318291668/
3	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,70	30 607 800	734 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160677/
4	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	46,10	34 160 100	741 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160682/
5	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/
6	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/
7	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	42,00	31 900 000	759 524	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/316777096/
8	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41	32 500 000	792 683	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/313648720/
9	1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	41,70	33 068 100	793 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160678/
10	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/
11	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/
12	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	108,36	91 625 600	845 567	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k._kvartira_1084_m_1117_et._4577872743
13	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	110,40	68 227 200	618 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160691/
14	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/
15	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/
16	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	112,50	88 000 000	782 222	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318291666/
17	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/
18	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/
19	2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	111,50	85 000 000	762 332	Сдан	Премиум	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1115_m_817_et._7455810411
20	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/
21	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,20	114 897 600	808 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160694/
22	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	142,80	135 000 000	945 378	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160722/
23	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	159,60	142 203 600	891 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160735/
24	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	137,00	124 000 000	905 109	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160705/

№ 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	137,00	127 500 000	930 657	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160714/
26	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,90	118 178 300	827 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160723/
27	3	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	142,10	95 207 000	670 000	Сдан	Премиум	https://www.cian.ru/sale/flat/318160695/
28	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/

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.	945 378
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	775 179

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[18],
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.

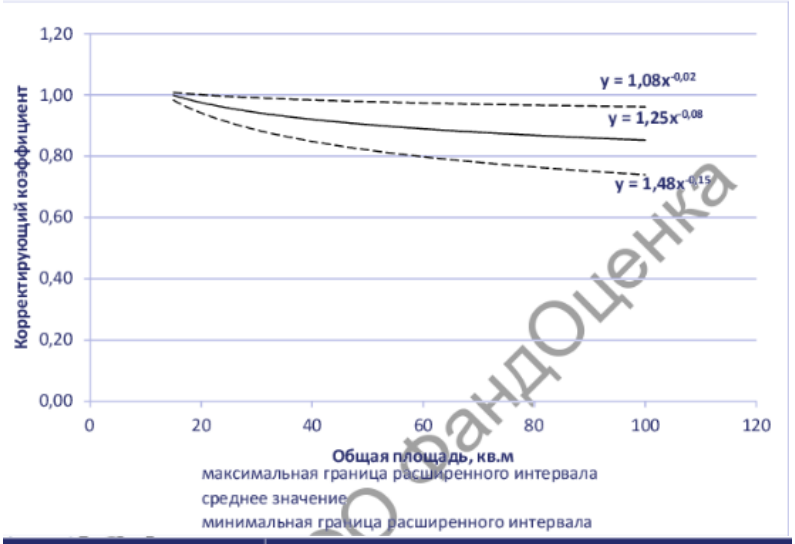
Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	5,9%	3,2%	8,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	3,3%	8,3%
3. Массовое современное жилье	4,2%	2,1%	6,4%
4. Жилье повышенной комфортности	4,3%	1,9%	6,8%

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.

18 «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 I квартале 2025 года объем предложения в сегменте премиум-класса составил 6,6 тыс. лотов (-2,1% за квартал, +25,1% за год), сохранившись на высоком уровне.

Наблюдается смещение локаций премиальных проектов: доля ЦАО сокращается, тогда как ЗАО и СЗАО выходят в лидеры (по 18% предложения против 16% у ЦАО). При этом спрос распределен неравномерно: в СЗАО зафиксировано 25% ДДУ, в ЗАО — 22%, тогда как в ЦАО — лишь 12%.

Доля студий достигла 6,0% (+1 п.п. за квартал), а однушек — 31,2% (+0,6 п.п.).

Пятый квартал подряд сохраняется тенденция к росту доли предложения помещений без отделки. Сейчас экспонируется 71,9% лотов данного формата (+5,7 п.п. за квартал), тогда как доля формата white box снизилась до 18,3% (-4,6 п.п.) – в количественном выражении это 1,2 тыс. лотов (-21,7% за квартал).

В I квартале 2025 года зарегистрировано 1,47 тыс. ДДУ (-18,8% за квартал, +8,3% за год). Пик продаж пришелся на февраль (576 ДДУ), минимум — на январь (384 ДДУ), что в значительной степени связано с пониженной деловой активностью в период январских праздников.

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.	945 378
Среднее значение стоимости 1 кв. м, руб.	775 179

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[19] 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

19 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., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	7	7	7	7
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	51,3	46,10	50,00	41,70	50,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		34 160 100	41 150 000	33 068 100	40 884 800
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/318160682/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160675/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160678/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160685/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		741 000	823 000	793 000	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
Количество комнат	2	2	2	2	2
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., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38Ак1
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	6	9	8	11
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	112,6 112,4	90,50	110,40	111,50	109,60
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Цена предложения, руб.		65 000 000	78 494 400	85 000 000	91 625 600
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/313681209/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160699/	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_1115_m_817_et._7455810411	https://www.cian.ru/sale/flat/318160710/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		718 232	711 000	762 332	836 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество комнат	3	3	3	3
Вид права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Существующие ограничения права	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют	Не учувствуют
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Функциональное назначение	Жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., вл. 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Удаленность от метро	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Класс ЖК	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Стадия готовности	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Этаж расположения	14	13	8	10
Характеристика этажа расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Общая площадь, кв. м	137	142,90	142,10	142,20
Сдача объекта	Предчистовая отделка	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Цена предложения, руб.		118 178 300	95 207 000	101 957 400
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/318160723/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160695/	https://www.cian.ru/sale/flat/318160701/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		827 000	670 000	717 000

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	34 160 100	41 150 000	33 068 100	40 884 800
Площадь объекта	кв.м	51,3	46,10	50,00	41,70	50,60
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	741 000	823 000	793 000	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	-	741 000	823 000	793 000	808 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	741 000	823 000	793 000	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	-	741 000	823 000	793 000	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	-	709 137	787 611	758 901	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	-	709 137	787 611	758 901	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%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	709 137	787 611	758 901	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			709 137	787 611	758 901	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	-	709 137	787 611	758 901	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	-	709 137	787 611	758 901	773 256
Общая площадь		51,30	46,10	50,00	41,70	50,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-1%	0,0%	-2%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	702 046	787 611	743 723	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	-	702 046	787 611	743 723	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	-	702 046	787 611	743 723	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	-	702 046	787 611	743 723	773 256
Среднее арифметическое значение ряда данных		751 659				
Выборочная дисперсия		1 427 802 193				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		37 786				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		5%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,01	0,00	0,02	0,00
1/(Sn+1)			99,0%	100,0%	98,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,249	0,252	0,247	0,252
Вклад аналога	руб./кв.м	-	174 809	198 478	183 700	194 861
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	751 848				

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.	-	65 000 000	78 494 400	85 000 000	91 625 600
Площадь объекта	кв.м	112,6 112,4	90,50	110,40	111,50	109,60

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	711 000	762 332	836 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	711 000	762 332	836 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	711 000	762 332	836 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	718 232	711 000	762 332	836 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	680 427	729 552	800 052
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	680 427	729 552	800 052
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	680 427	729 552	800 052
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
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%	0%
Стоимость за единицу площади			687 348	680 427	729 552	800 052
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	680 427	729 552	800 052
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	687 348	680 427	729 552	800 052
Общая площадь		112,6 112,4	90,50	110,40	111,50	109,60
Корректировка на общую площадь	%	-	-2,0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	673 601	680 427	729 552	800 052
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	680 427	729 552	800 052
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	680 427	729 552	800 052
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	673 601	680 427	729 552	800 052
Среднее арифметическое значение ряда данных		720 908				
Выборочная дисперсия		3 405 051 694				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		58 353				
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
1/(Sn+1)			0,9804	1,0000	1,0000	1,0000
Весовой коэффициент	%	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога	руб./кв.м	-	168 400	170 107	182 388	200 013
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	720 908				

Источник: составлено Оценщиком

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	118 178 300	95 207 000	101 957 400
Площадь объекта	кв.м	137	142,90	142,10	142,20
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	827 000	670 000	717 000
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	827 000	670 000	717 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	827 000	670 000	717 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	827 000	670 000	717 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-4,30%	-4,30%	-4,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Функциональное назначение		жилье	жилье	жилье	жилье
Корректировка на функциональное назначение	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Дата предложения (дата сделки)			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Место нахождения		Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 38
Корректировка на местоположение			0%	0%	0%
Скорректированная цена			791 439	641 190	686 169

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро		Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком	Ленинский проспект 14 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Стадия готовности		Сдан	Сдан	Сдан	Сдан
Корректировка на стадию готовности	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Общая площадь		137	142,90	142,10	142,20
Корректировка на общую площадь	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Класс качества ЖК		Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на класс ЖК	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Отделка объекта		Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая	Предчистовая
Корректировка на отделку	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Денежная корректировка на отделку			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Прочие отличия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на прочие отличия	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	791 439	641 190	686 169
Среднее арифметическое значение ряда данных		706 266			
Выборочная дисперсия		5 946 607 557			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		77 114			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к среднему ряду. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		0,00	0,00	0,00
1/(Sn+1)			100,0%	100,0%	100,0%
Весовой коэффициент	%	-	0,333	0,333	0,334
Вклад аналога	руб./кв.м	-	263 549	213 516	228 494
Стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м	705 559			

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%

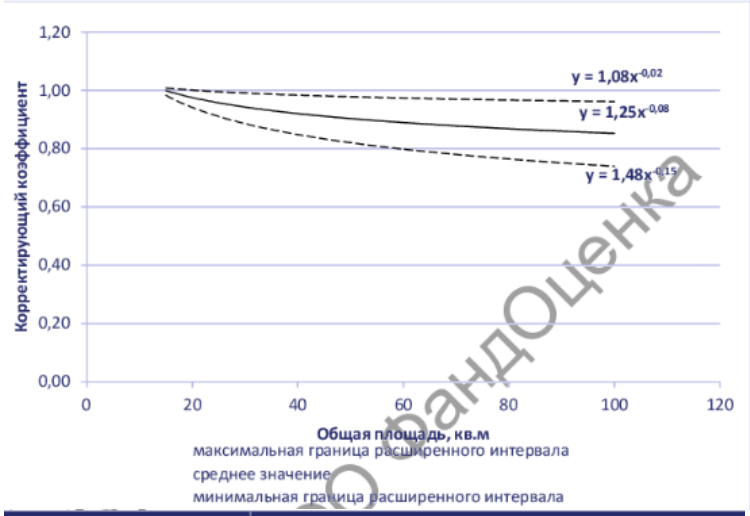
Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -4,3%.

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	
	$y = 1{,}48x^{-0{,}15}$	$y = 1{,}08x^{-0{,}02}$

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

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

Источник: Рассчитано Оценщиком

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	112,6 112,4	90,5	110,4	111,5	109,6
Коэффициент площади	0,857	0,872	0,858	0,857	0,858
Величина корректировки, %	-	-2%	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:

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

где,
К – искомый весовой коэффициент;
n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ Помещения п/п	Условный номер	Площадь объекта	Состояние объекта	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
Помещение № 2	77:06:0001002:12701	137	Пред чистовая отделка	705 559	96 661 583	96 662 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	112,6	Пред чистовая отделка	720 908	81 174 241	81 174 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	137	Пред чистовая отделка	705 559	96 661 583	96 662 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	112,6	Пред чистовая отделка	720 908	81 174 241	81 174 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	137	Пред чистовая отделка	705 559	96 661 583	96 662 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	112,6	Пред чистовая отделка	720 908	81 174 241	81 174 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	137	Пред чистовая отделка	705 559	96 661 583	96 662 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	51,3	Пред чистовая отделка	751 848	38 569 802	38 570 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	112,4	Пред чистовая отделка	720 908	81 030 059	81 030 000
Итого						**749 770 000**

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	749 770 000	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:

749 770 000 (Семьсот сорок девять миллионов семьсот семьдесят 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	96 662 000
Помещение № 3	77:06:0001002:12758	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 4	77:06:0001002:12769	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 5	77:06:0001002:12825	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 6	77:06:0001002:12836	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 7	77:06:0001002:12892	Квартира	112,6	81 174 000
Помещение № 8	77:06:0001002:12903	Квартира	137	96 662 000
Помещение № 9	77:06:0001002:12281	Квартира	51,3	38 570 000
Помещение № 10	77:06:0001002:12958	Квартира	112,4	81 030 000
Итого				**749 770 000**

Оценщик _____ **А.И. Делов**

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.[20] 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:

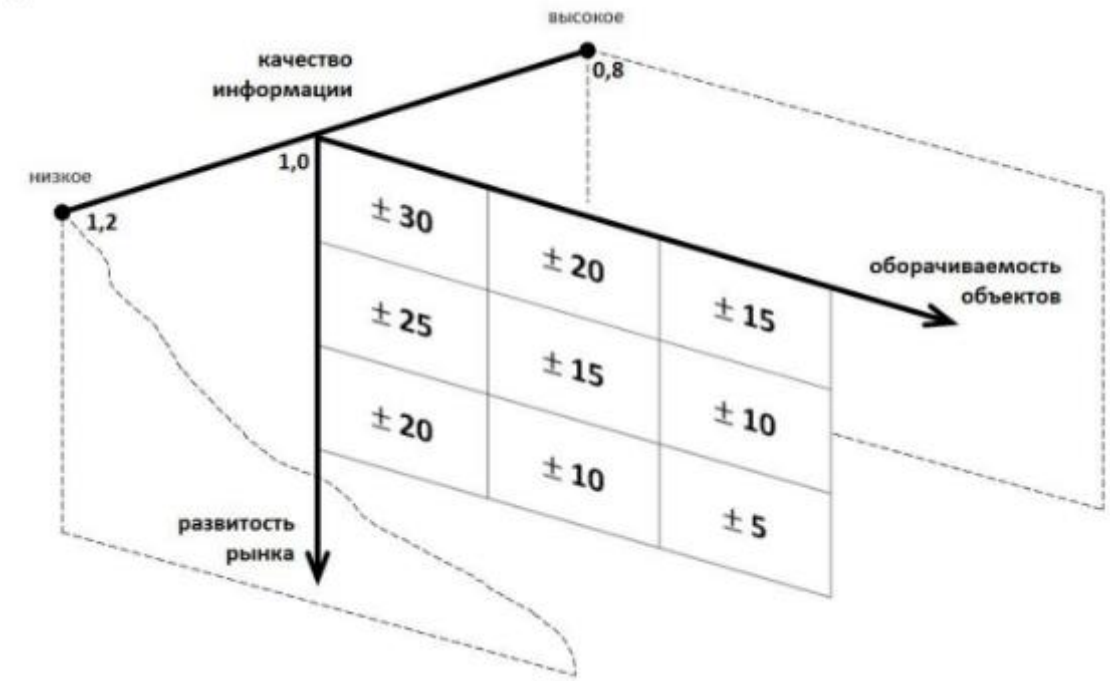
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

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%.

20 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	85 062 560	96 662 000	108 261 440
Помещение № 3	В1.124	111,55	71 433 120	81 174 000	90 914 880
Помещение № 4	В1.125	135,43	85 062 560	96 662 000	108 261 440
Помещение № 5	В1.134	111,55	71 433 120	81 174 000	90 914 880
Помещение № 6	В1.135	135,42	85 062 560	96 662 000	108 261 440
Помещение № 7	В1.144	111,55	71 433 120	81 174 000	90 914 880
Помещение № 8	В1.145	135,43	85 062 560	96 662 000	108 261 440
Помещение № 9	В2.143	49,45	33 941 600	38 570 000	43 198 400
Помещение № 10	В1.154	111,55	71 306 400	81 030 000	90 753 600
Итого			**659 797 600**	**749 770 000**	**839 742 400**

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

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Делов Андрей Игоревич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 503231292110

(инн)

включен в реестр членов РОО:

06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002649 *

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

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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(ф.и.о. заявителя или полное наименование организации)

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

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор №922/2513014888 от 22.12.2023 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776.0000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 июля 2024 г.

Дата составления выписки 17 июля 2024 г.

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

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037854-1 «03» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Делову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «03» июня 2024 г. № 351

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «03» июня 2027 г.

023367 - КА1

Жоғары білім туралы

ДИПЛОМ

ЖБ № 0202232

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

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

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы
Ректор
Хатшы
М.О.

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

ДИПЛОМ

о высшем образовании

ЖБ № 0202232

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

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

Председатель Государственной аттестационной комиссии
Ректор
Секретарь
М.П.

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

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 ответственности оценщиков
№ 922/2711017399

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:	*Ф.И.О. ДЕЛОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ* *Адрес по месту регистрации: Московская обл. г. Одинцово, г. Голицино ул. Советская д. 52 кв1, кв.28 Дата рождения 28.10.1989* *Паспорт: № 4608 613915 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г. БЯКИНУР* E - mail info@findocenka.com тел. + 499 701-99-02
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 правовых актов 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:	**5 000 000 (пять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**2 400 (две тысячи четыреста) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711017399 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

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

Страхователь **Страховщик**

М.П. *(подпись)* М.П. *(подпись, подпись)*

По доверенности № РГ-ДАП-52 от 24.01.2024 (ИНН 7399195470007 сит. 26.11.2024)

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 получил, Договорные условия Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

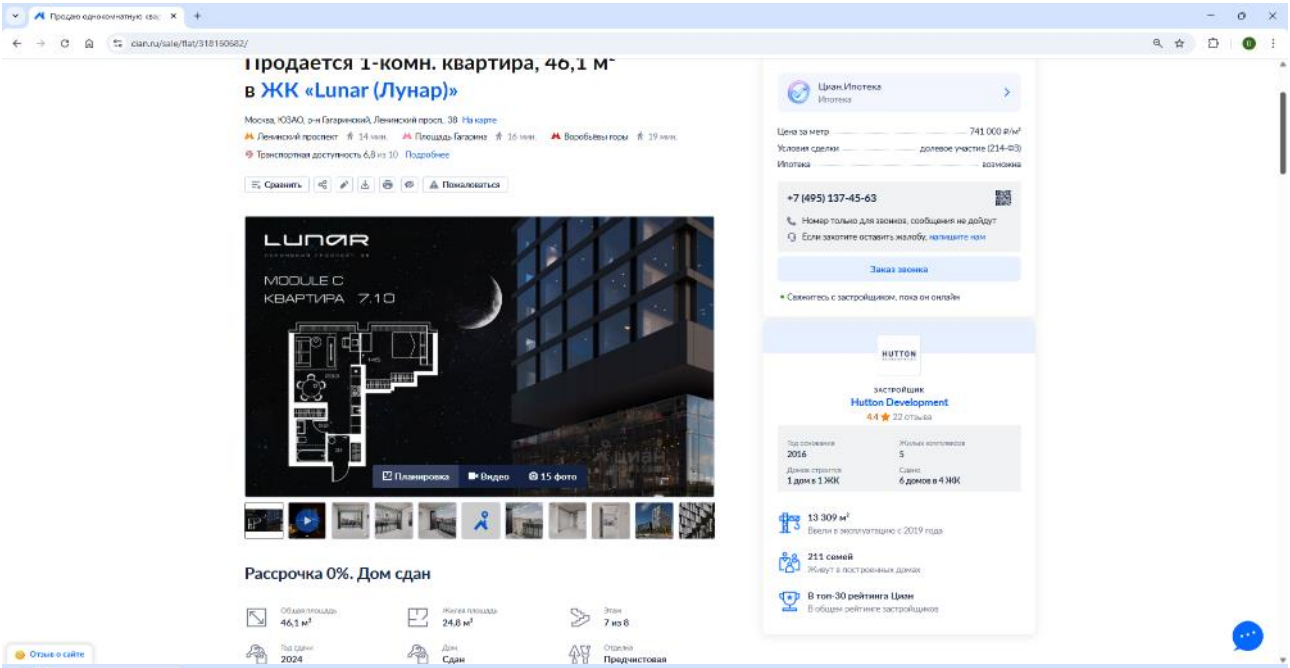
М.П. (подпись, фамилия)

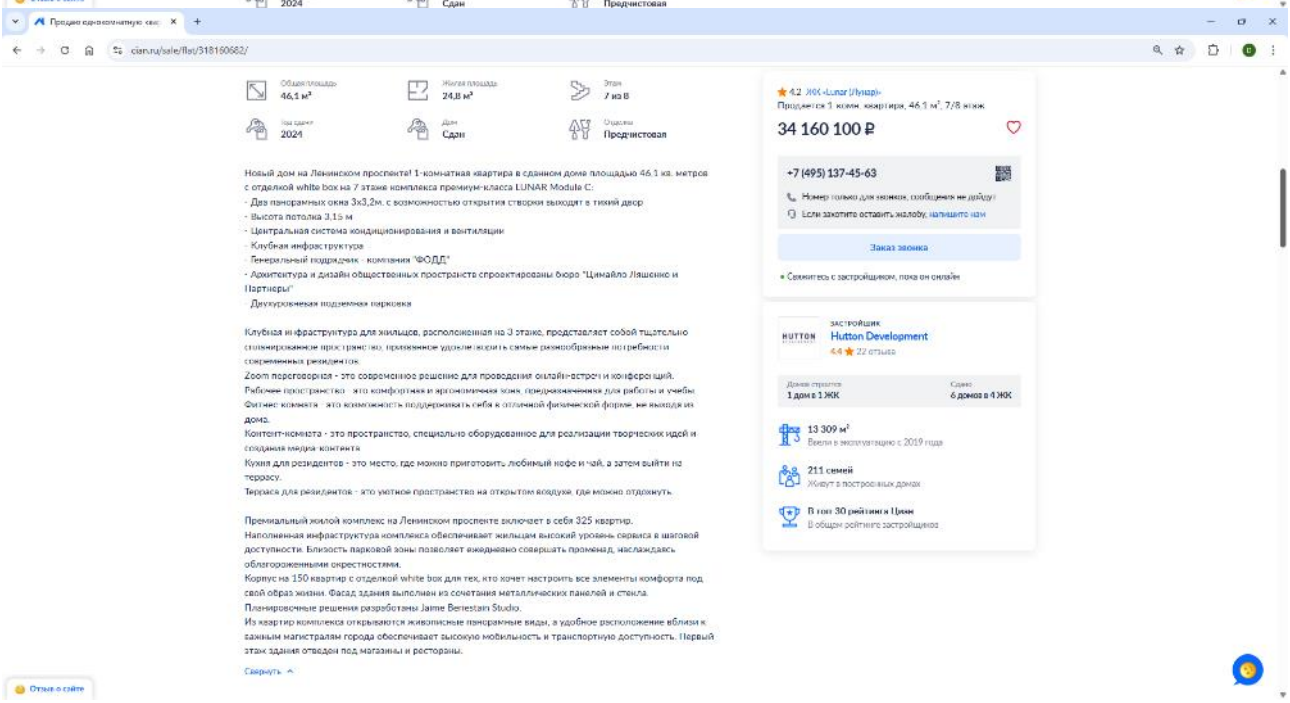
По Доверенности № 91/Д-СПР-27-922/2711008746 от 26/11/2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

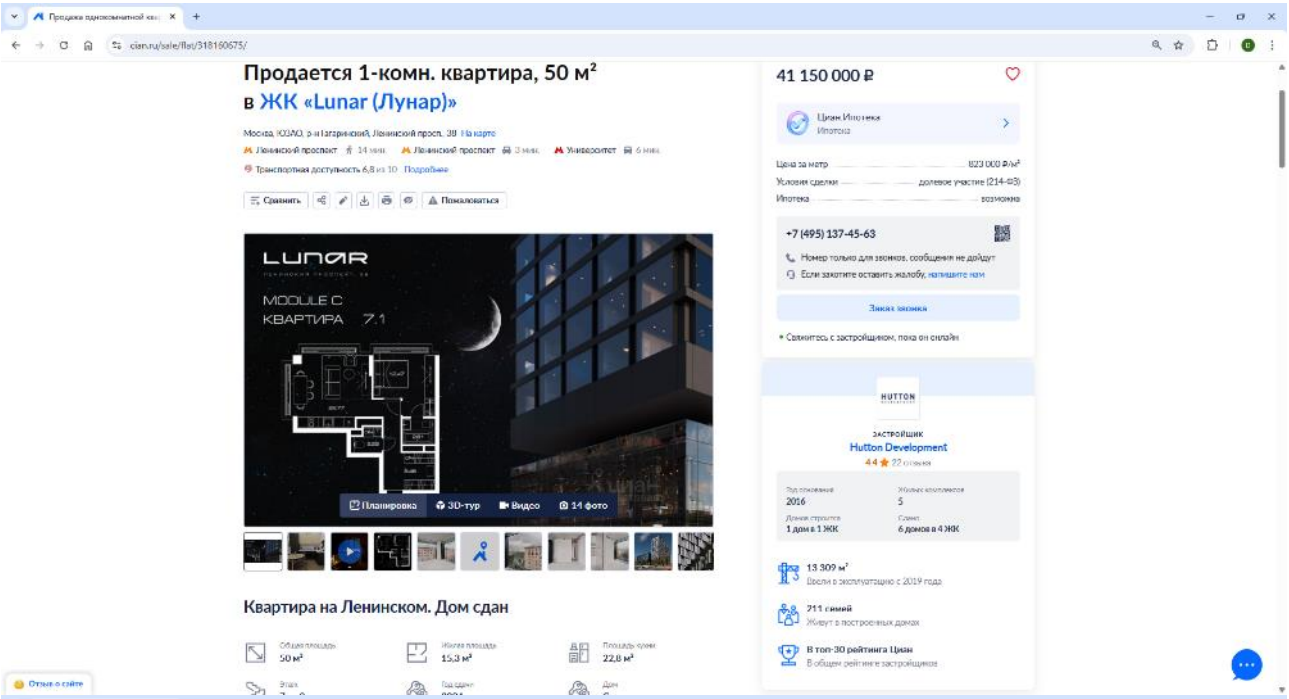
Объекты аналоги для объекта с кадастровым номером 77:06:0001002:12281

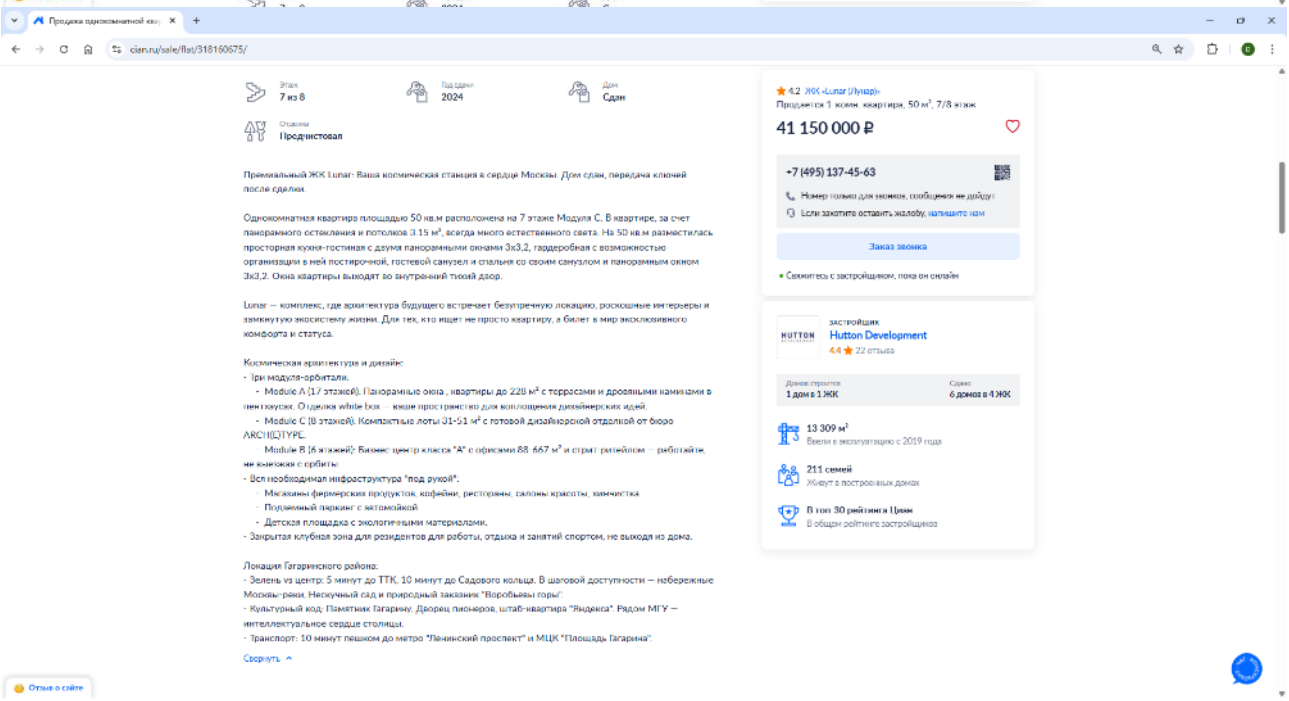
Объект аналог №1



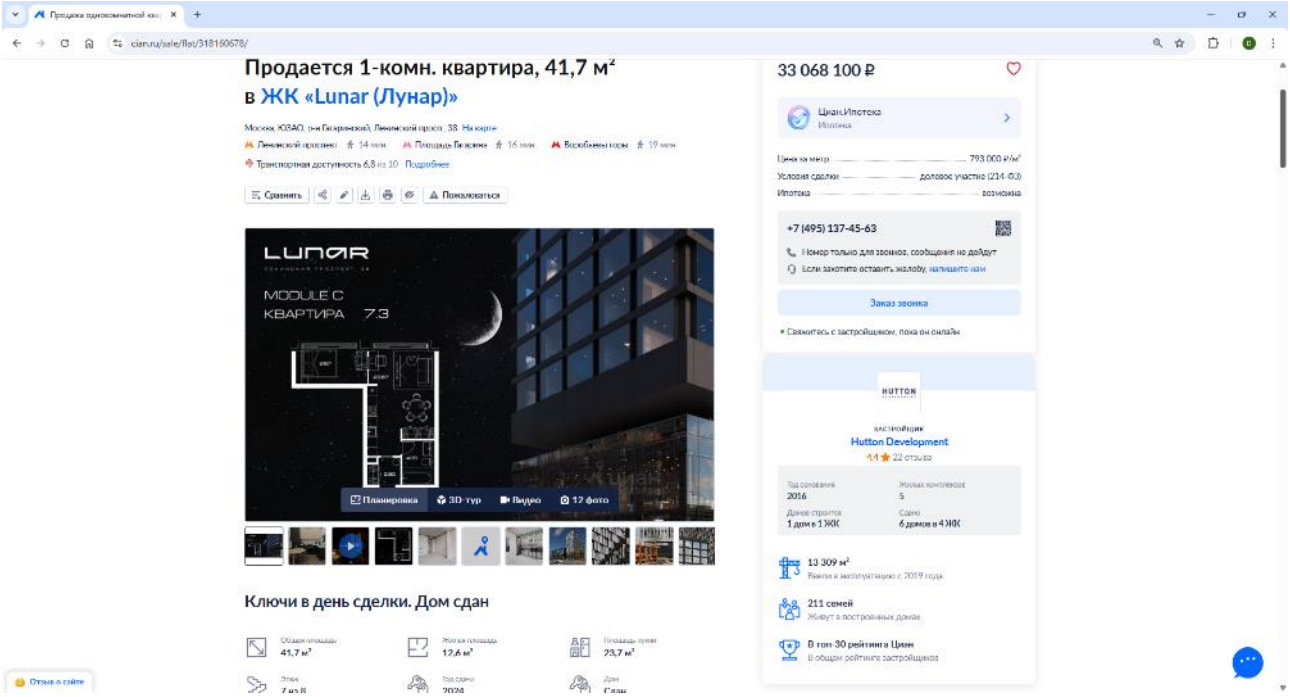


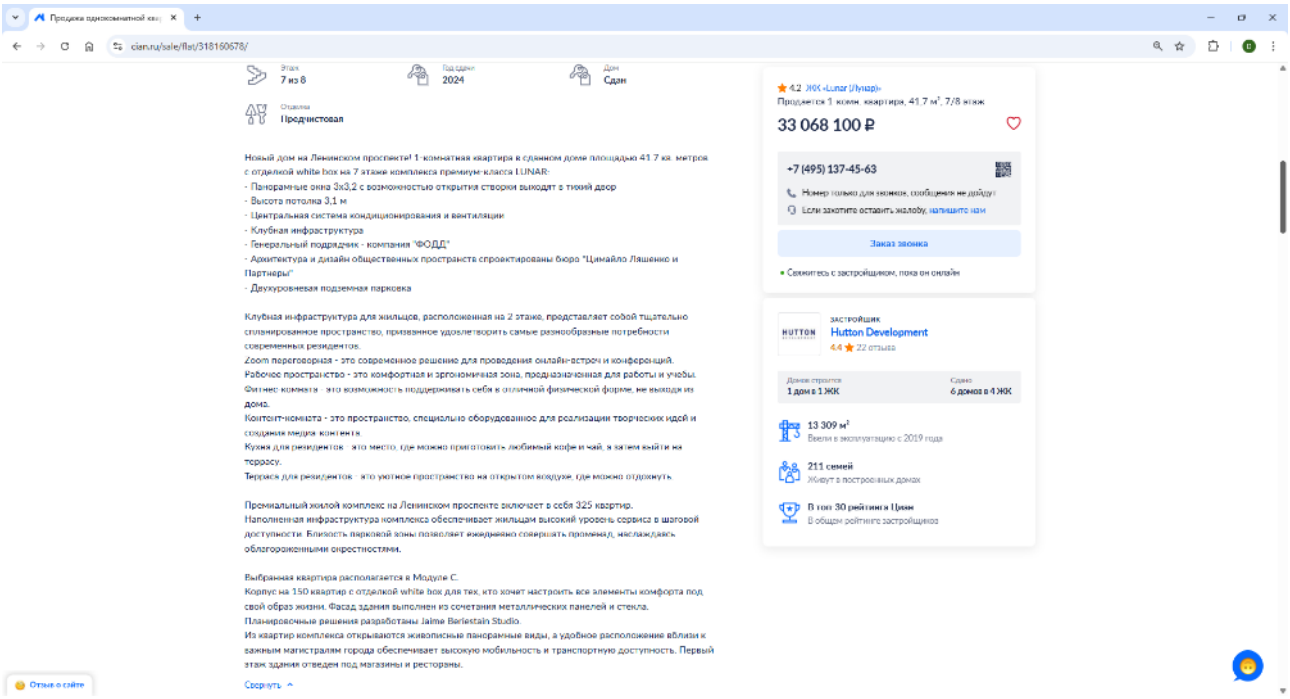
Объект аналог №2



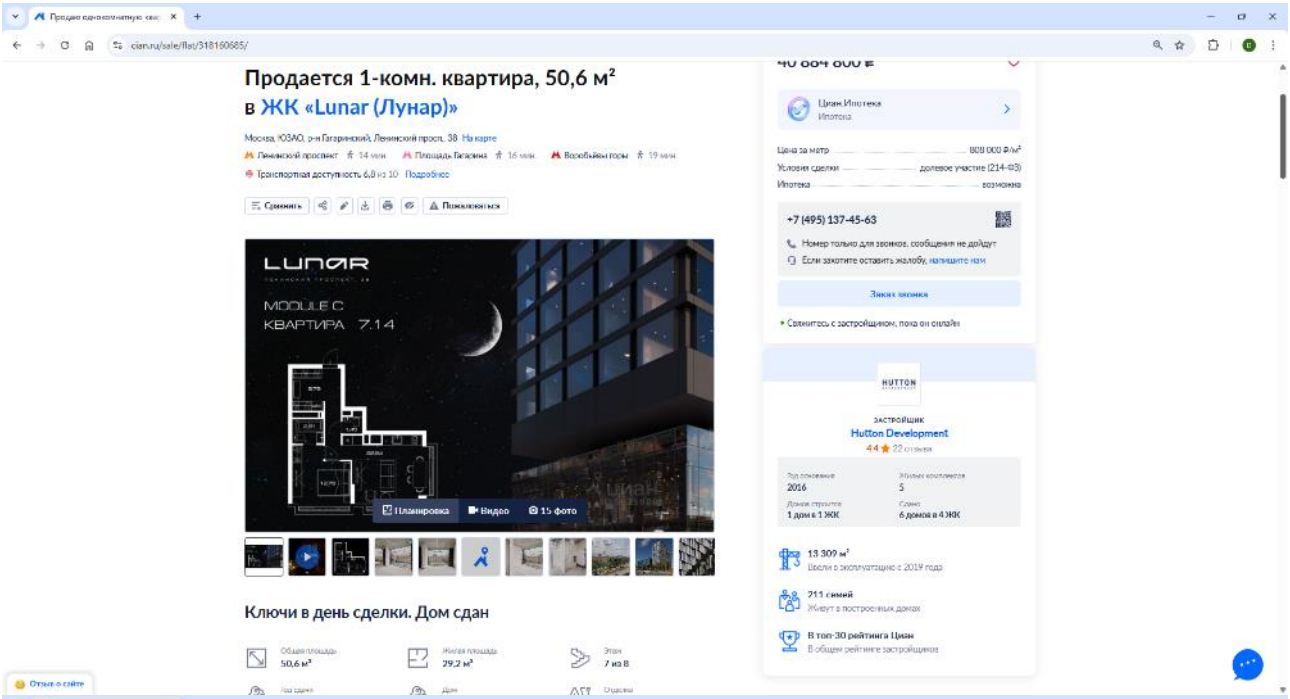


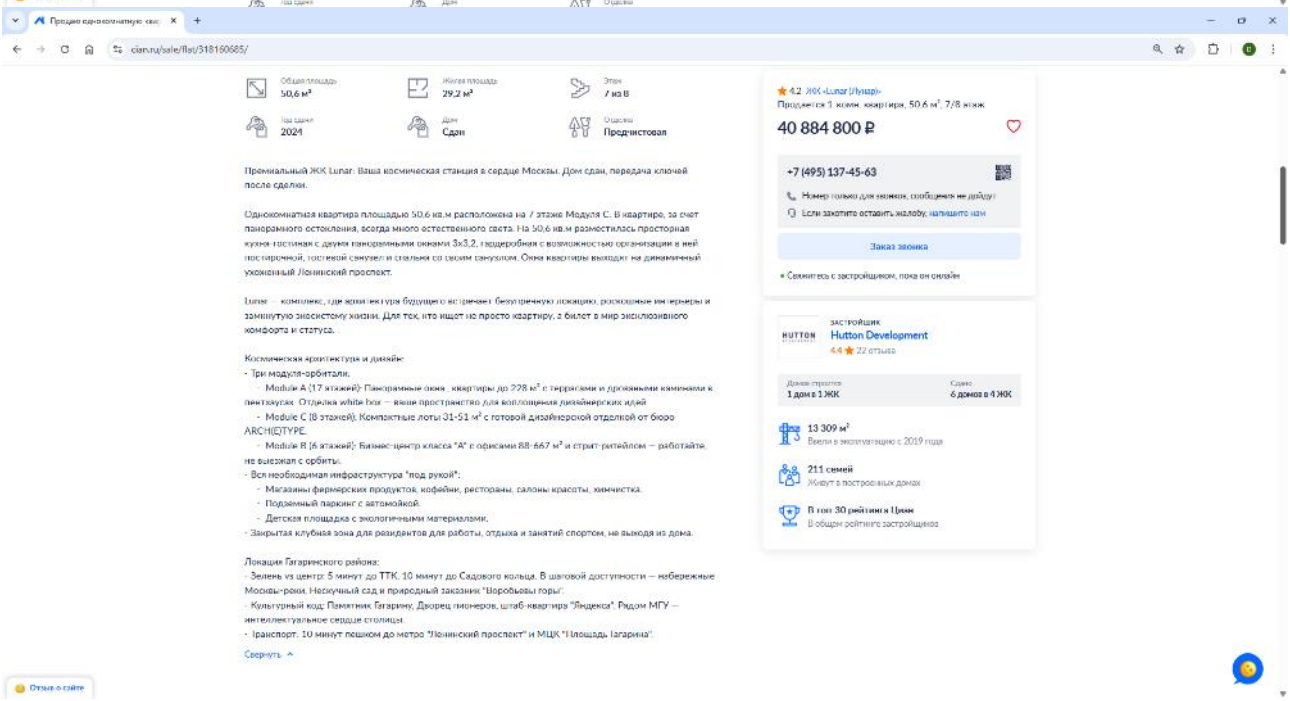
Объект аналог №3





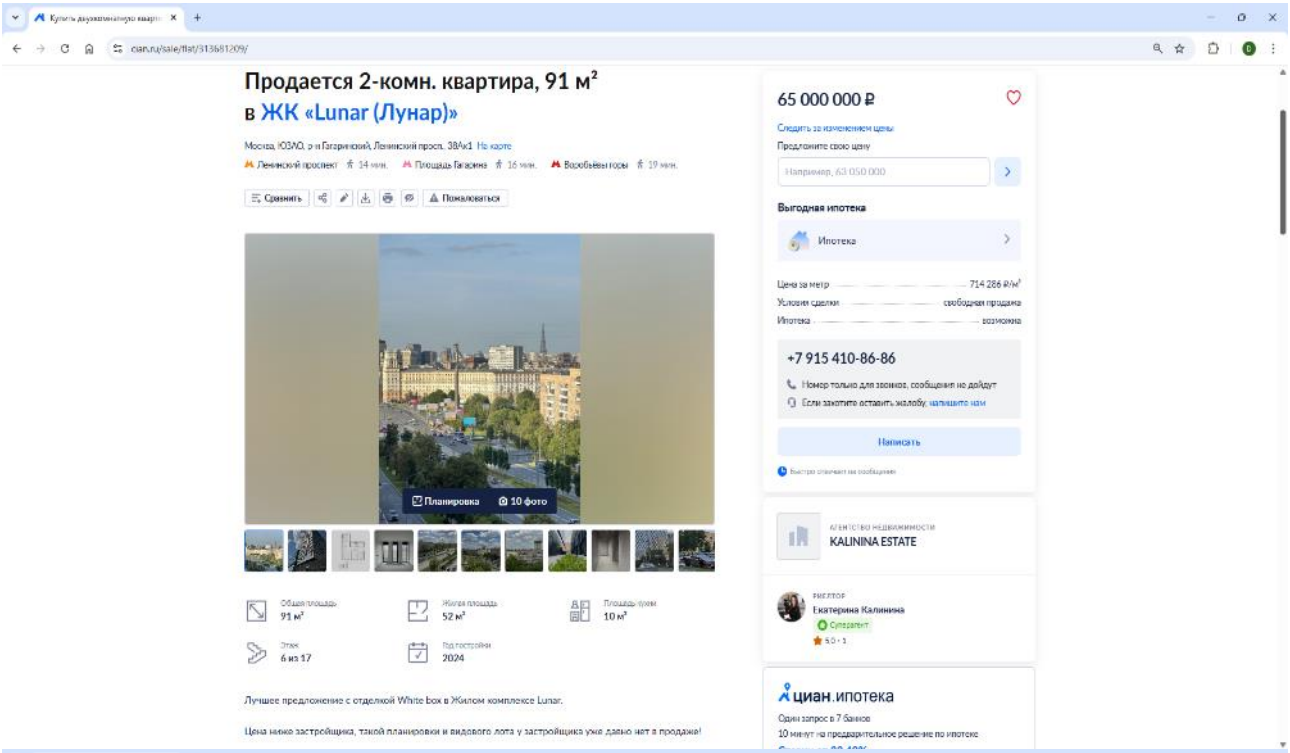
Объект аналог №4

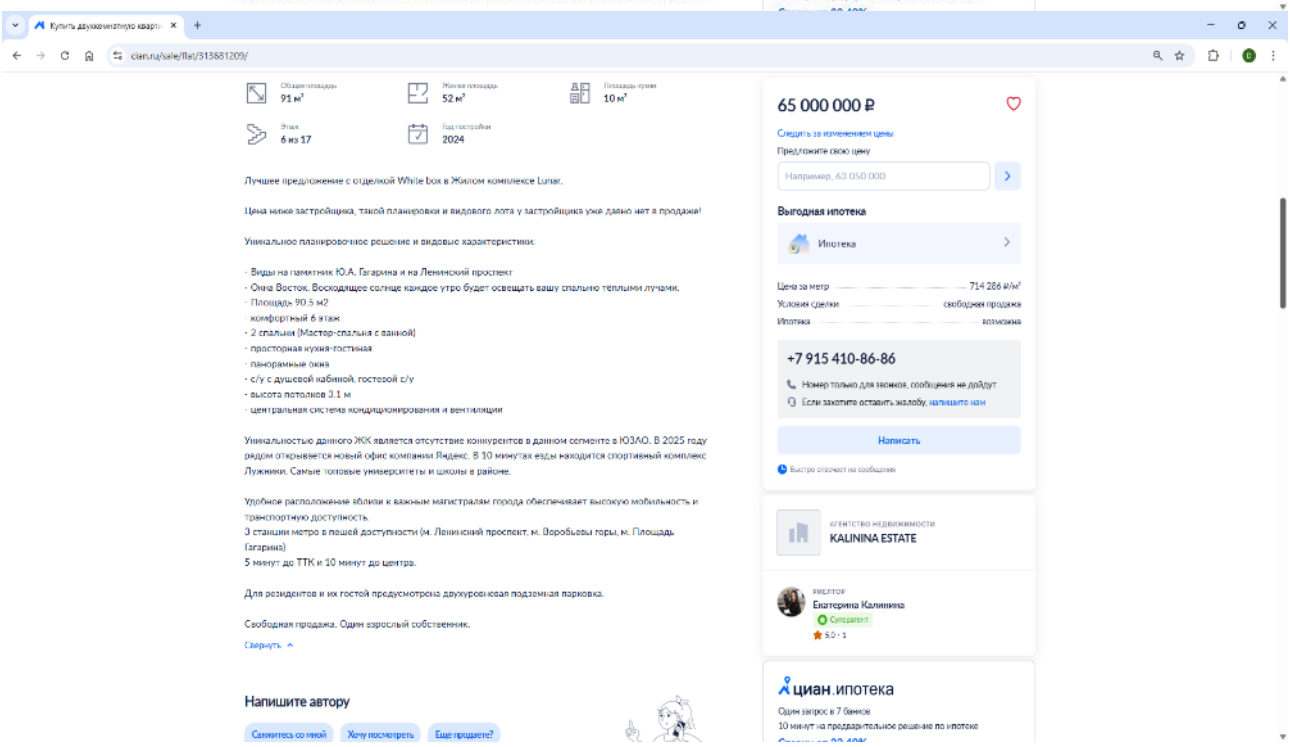




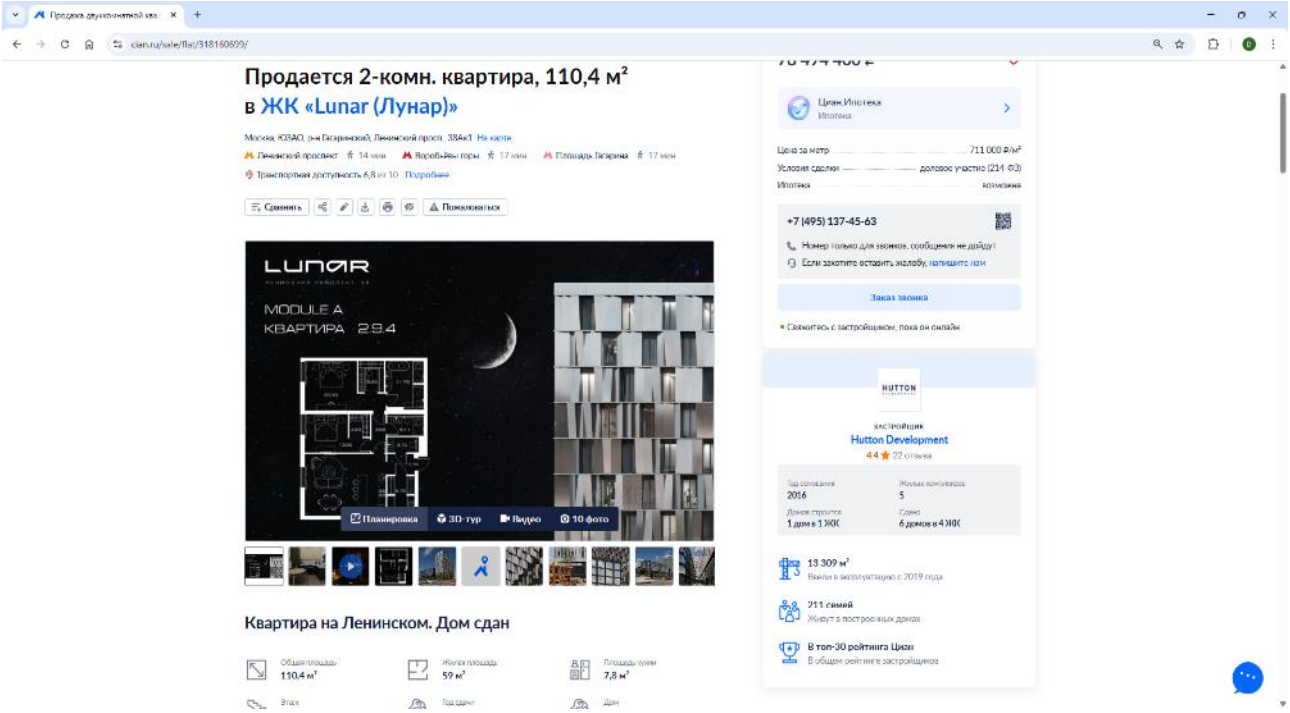
Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12758, 77:06:0001002:12825, 77:06:0001002:12892, 77:06:0001002:12958

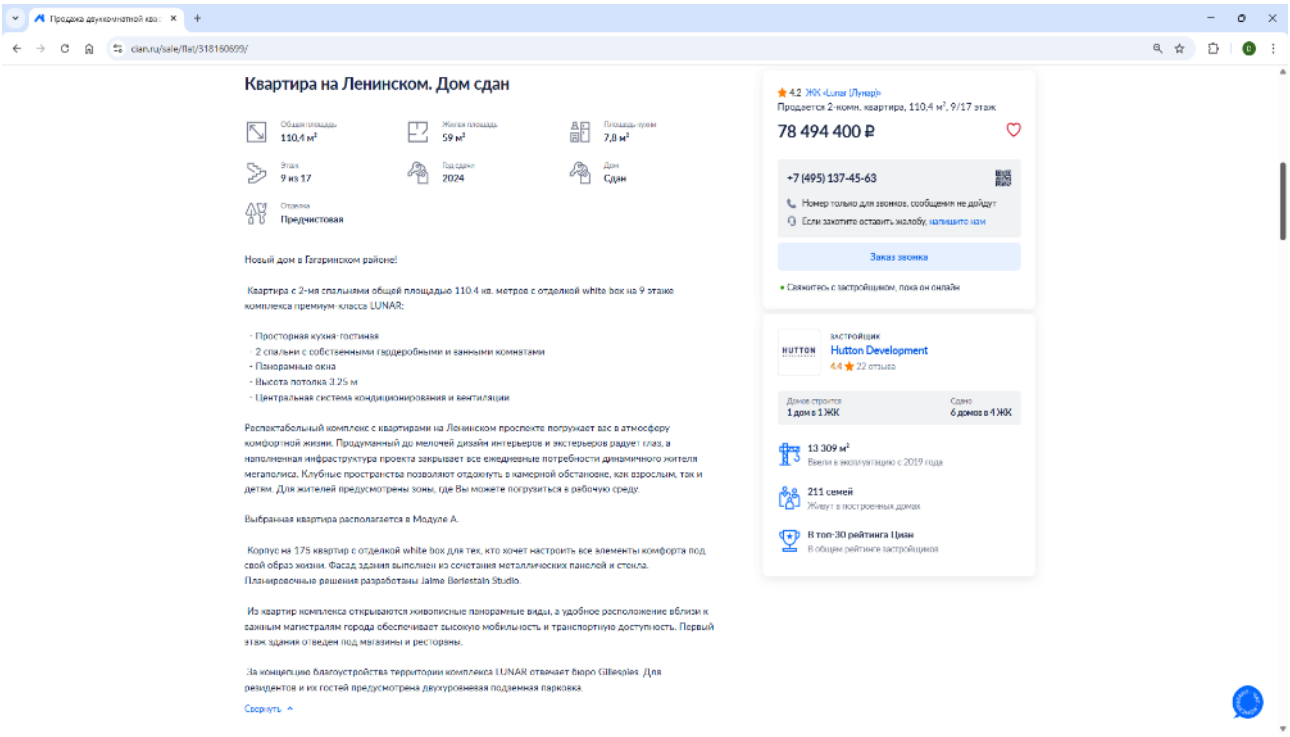
Объект аналог №1





Объект аналог №2





Объект аналог №3

3-к. квартира, 111,5 м², 8/17 эт. × +

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1115_m_817_et_7455810411

3-к. квартира, 111,5 м², 8/17 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

85 000 000 ₽

762 332 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 1 262 905 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 980 258-36-86

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Еще продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Сколково Недвижимость

Агентство

На Авито с февраля 2013

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анастасия

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 111.5 м²

Площадь кухни: 10.5 м²

Жилая площадь: 57 м²

Этаж: 8 из 17

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3.1 м

Санузел: совмещенный, раздельный

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Расположение

Сообщения

3-к. квартира, 111,5 м², 8/17 эт. × +

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_1115_m_817_et_7455810411

Описание

id: 550113 Видовая квартира с 2-мя спальнями общей площадью 111.5 кв. метров с отделкой white box на 8 этаже комплекса премиум-класса LUNAR.

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.

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

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 квартиры открываются живописные панорамные виды в сторону Воробьевых гор, Лужников и Москва-сити., 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.

Номер объекта: #2/550113/8771

85 000 000 ₽

762 332 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 1 262 905 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 980 258-36-86

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Еще продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Сколково Недвижимость

Агентство

На Авито с февраля 2013

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

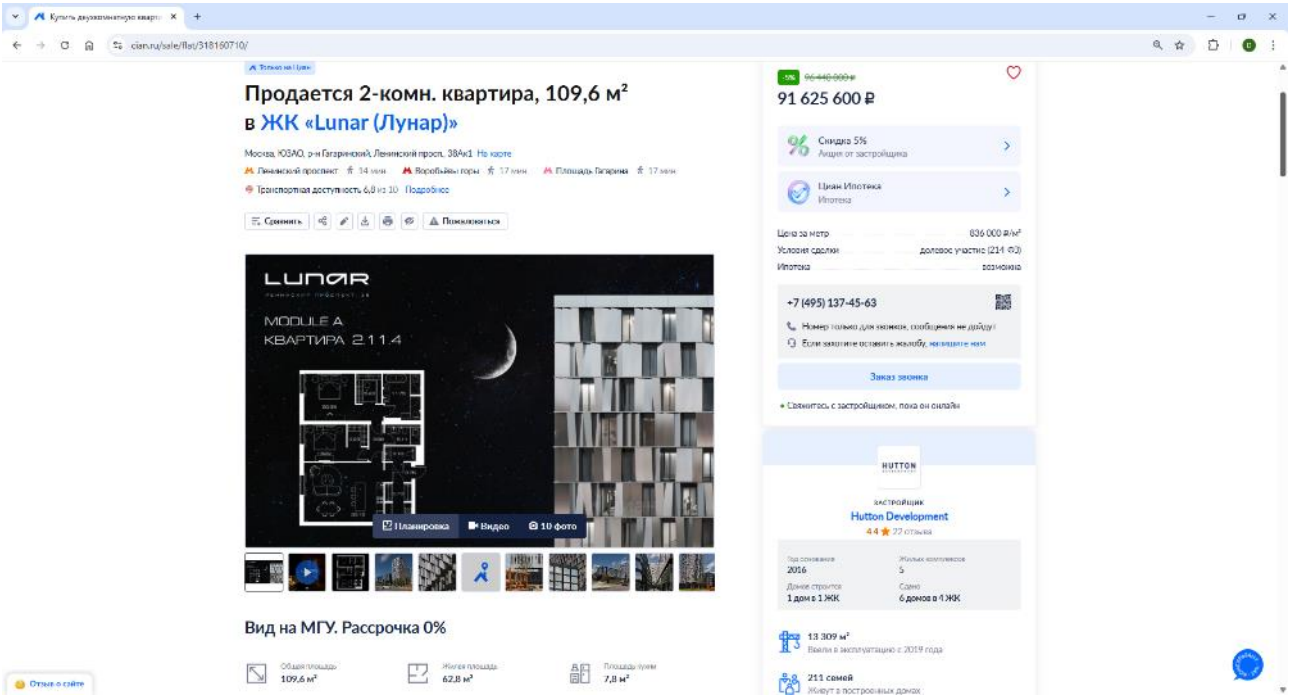
Контактное лицо

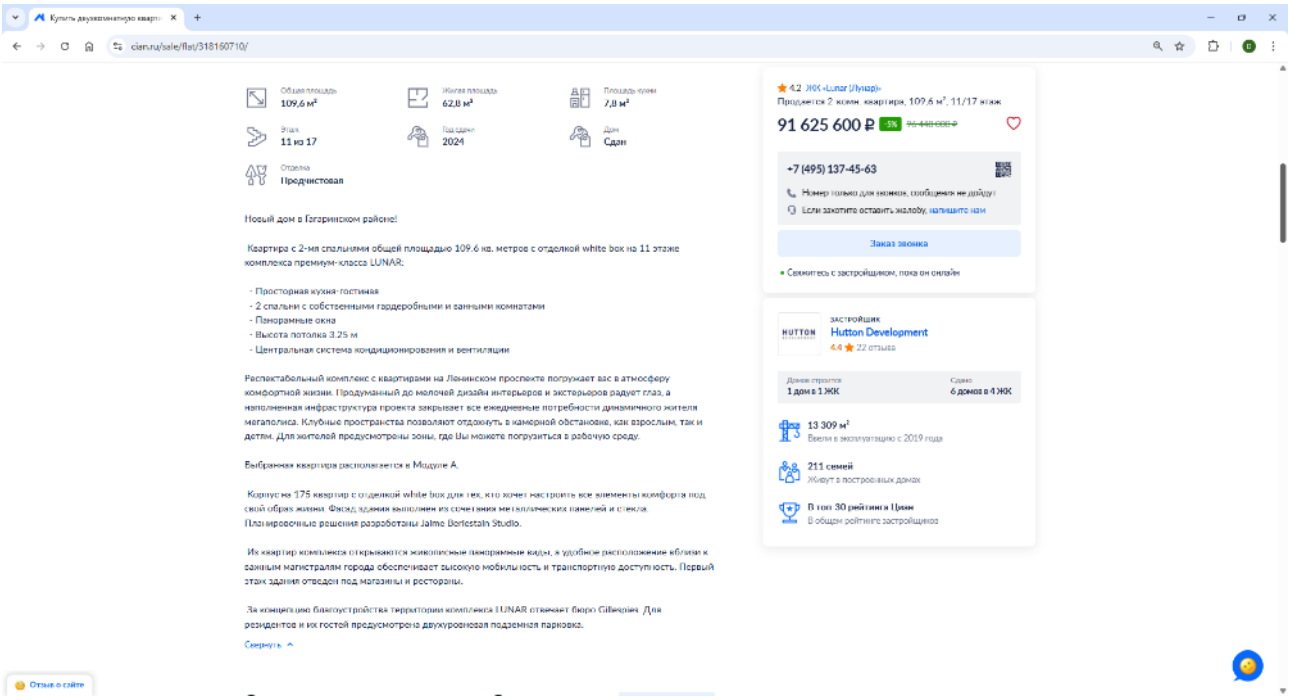
Анастасия

О доме

Сообщения

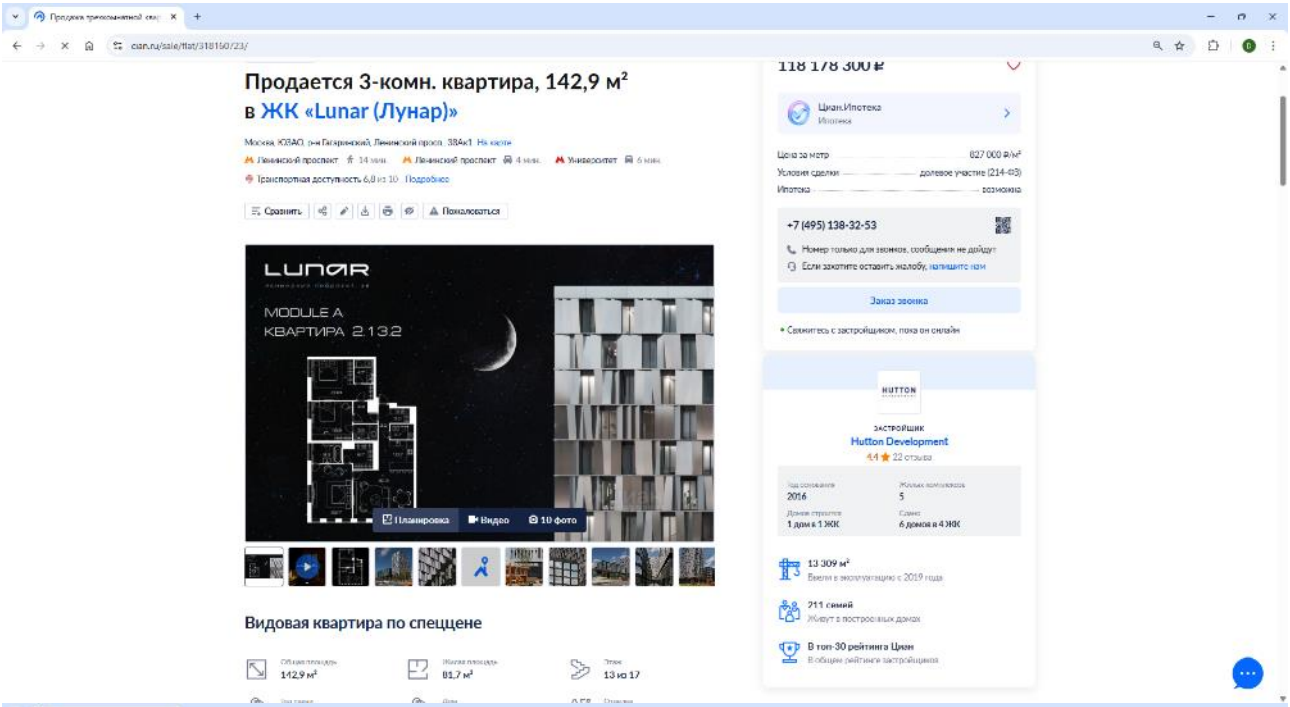
Объект аналог №4

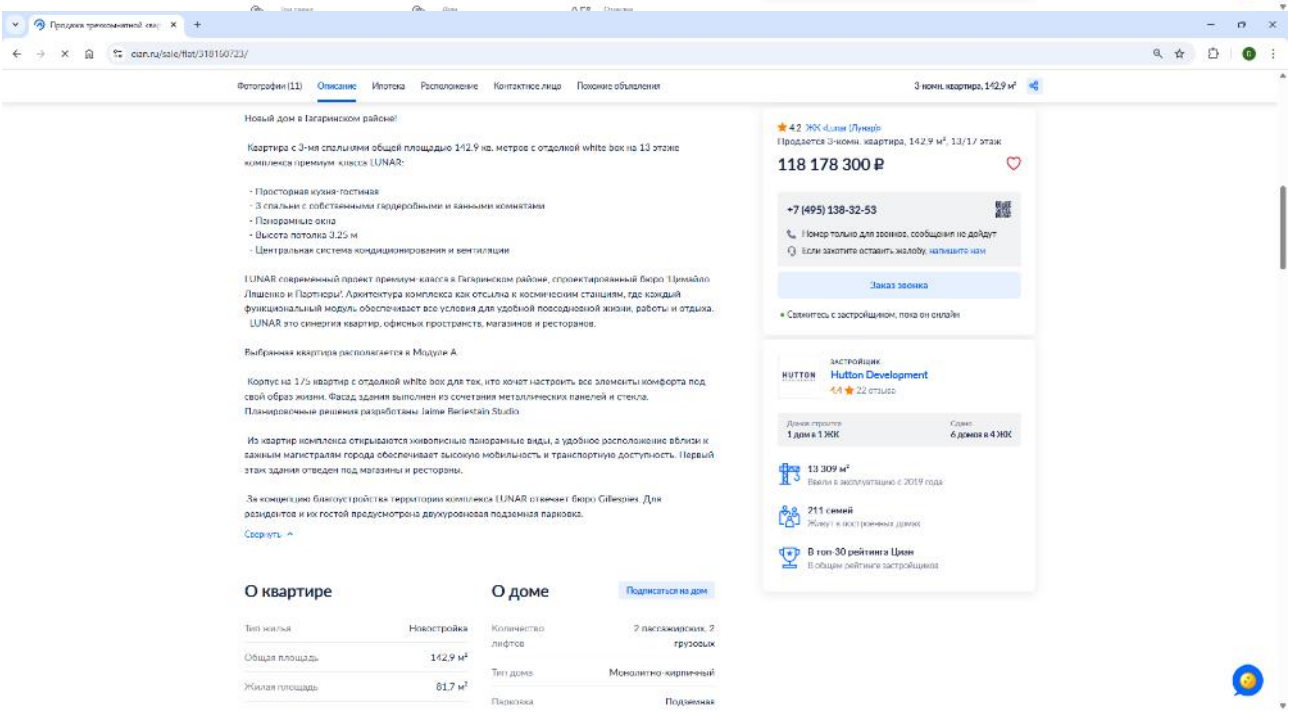




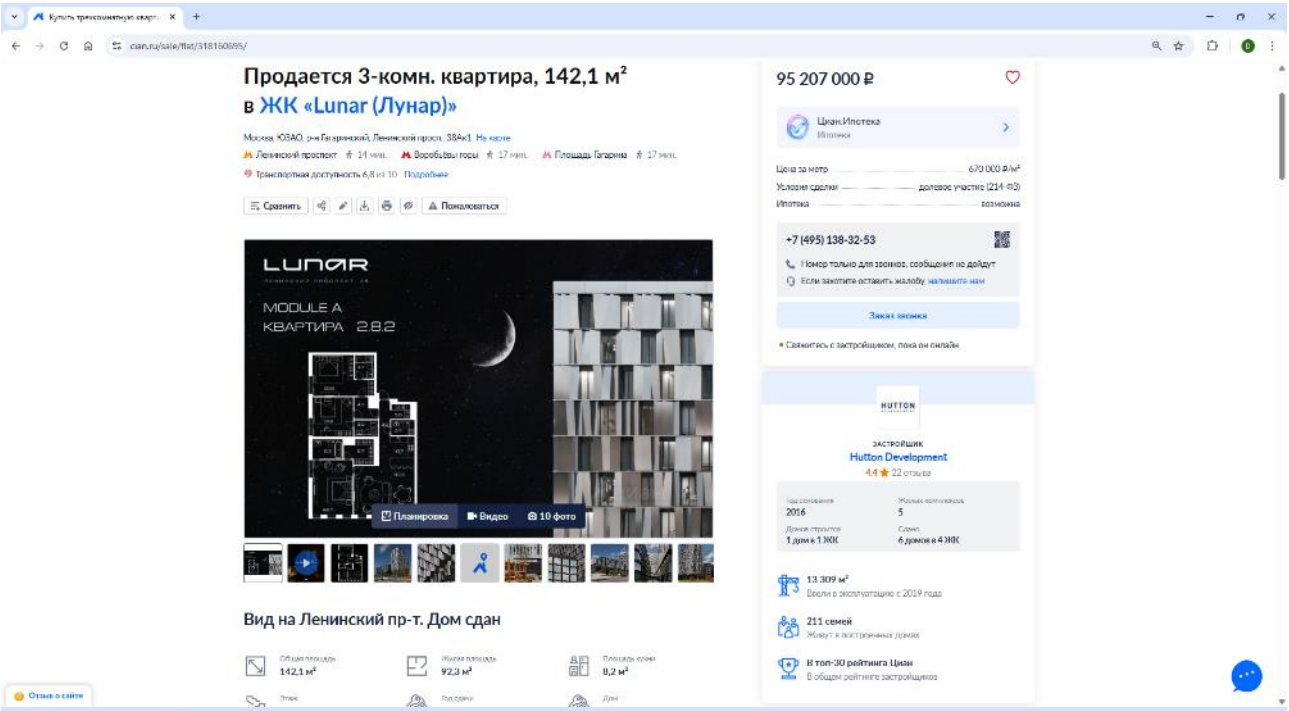
Объекты аналоги для объектов с кадастровыми номерами 77:06:0001002:12701, 77:06:0001002:12769, 77:06:0001002:12836, 77:06:0001002:12903

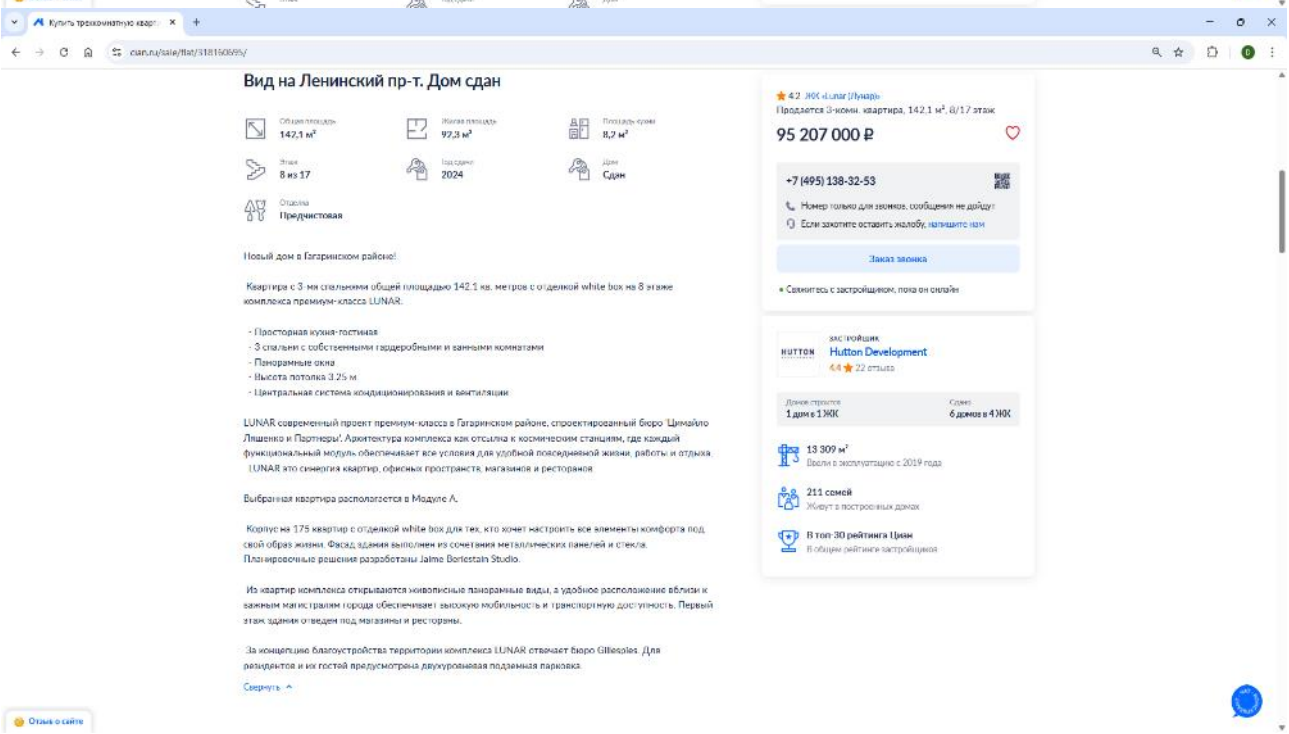
Объект аналог №1



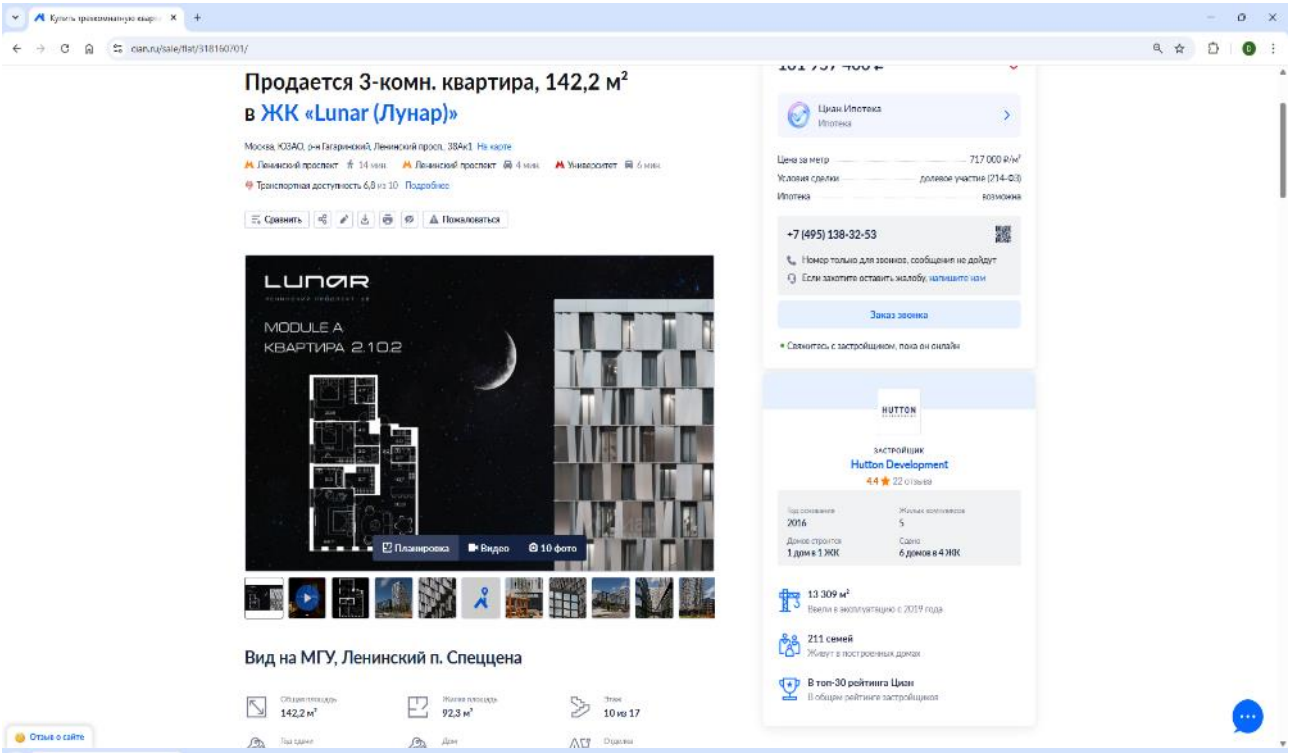


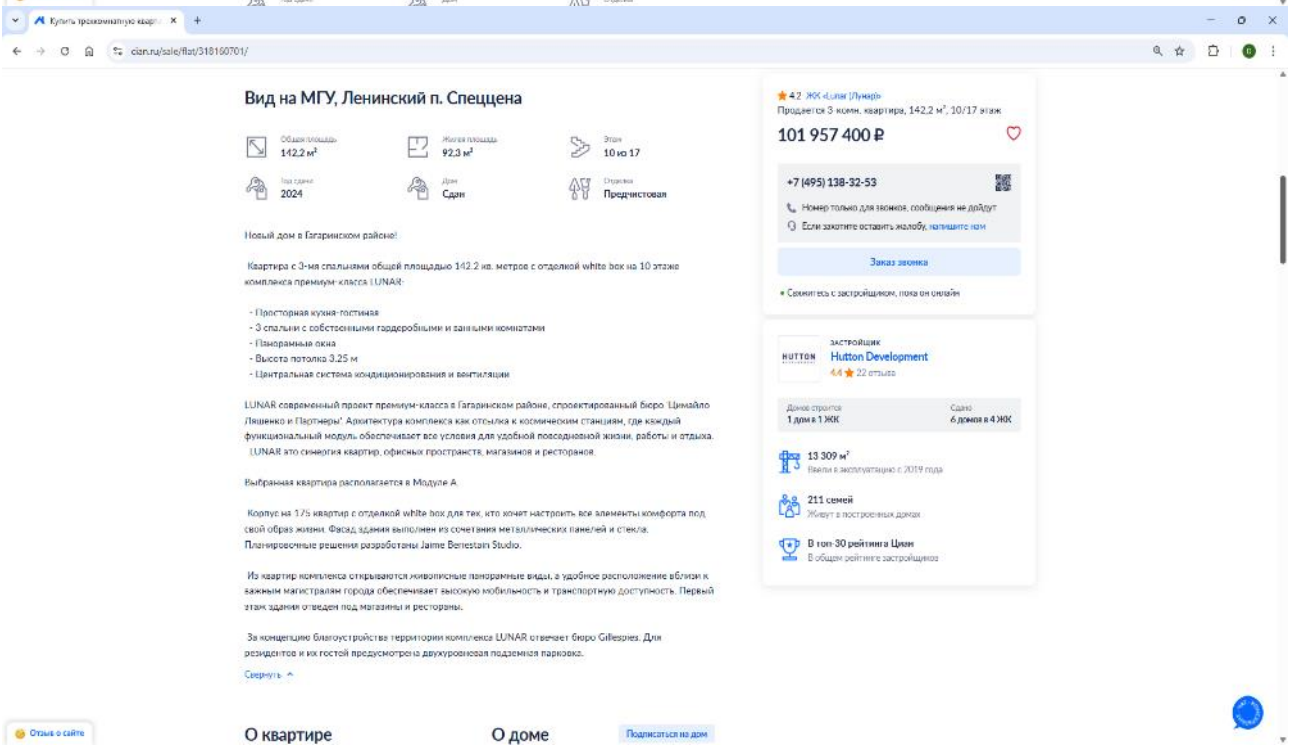
Объект аналог №2





Объект аналог №3





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	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: 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	инициалы, фамилия

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

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 (планс 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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:	77:06:0001002:12825

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Квадратные метры»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12825-77/060/2025-1 07.05.2025 16:48:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.05.2025 16:48:54
	номер государственной регистрации:	77:06:0001002:12825-77/060/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения № 15 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"Саларьево", № 2950-15, выдан 23.05.2022 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", № 2950, выдан 26.02.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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:	77:06:0001002:12825

			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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

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

Масштаб 1:100

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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:	77:06:0001002:12836

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Т-Капитал Квадратные метры", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:06:0001002:12836-77/060/2025-1 07.05.2025 11:13:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.05.2025 11:13:32	
	номер государственной регистрации:	77:06:0001002:12836-77/060/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 11.12.2037	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», ИНН: 7743304530, ОГРН: 1197746380138	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-19, выдан 25.09.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-22, выдан 07.11.2024	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

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

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

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-16, выдан 08.09.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-11, выдан 25.01.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-12, выдан 23.08.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-2, выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-4, выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-6, выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-20, выдан 16.11.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-10, выдан 21.09.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-5, выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-8, выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Общество с ограниченной ответственностью «Т-Капитал», № 2950-13, выдан 22.11.2021

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

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

Масштаб 1:100

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

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

Масштаб 1:100

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г.	
Кадастровый номер: 77:06:0001002:12903	Номер этажа (этажей): 14

Масштаб 1:100

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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 (планс 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия