

ОТЧЕТ № 240943

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.

Закрытого паевого инвестиционного

фонда недвижимости «Краснопресненский»

Дата оценки: 29 сентября 2024 г.

Дата составления отчета: 29 сентября 2024 г.



ООО «Центр корпоративных решений» 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16 тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

Заключение об оценке

Генеральному директору OOO «УК «Реальные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»

А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора № ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС92 от 24.09.2024 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А (далее – «Объекты») в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором и дополнительным соглашением, профессиональными стандартами и правилами оценки, МСФО 13, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 29.09.2024 г. Датой составления Отчета является 29.09.2024 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Подробное описание Объектов, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.09.2024 г. справедливая стоимость Объектов оценки составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая с	тоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	116 000 000,00	(Сто шестнадцать миллионов рублей 00 копеек)
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	13 500 000,00	(Тринадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая с	тоимость, руб.
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	113 000 000,00	(Сто тринадцать миллионов рублей 00 копеек)
	Итого:	263 300 000,00	(Двести шестьдесят три миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 29.09.2024 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (29.09.2024 г.), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (29.09.2024 г.) прошло не более 6 месяцев.

29 сентября 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Г. Р. Григорян



Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.4. Заявление о соответствии	11
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках	12
1.6.1. Сведения о Заказчике	12
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	13
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками	13
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)	13
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
1.7.1. Основание для проведения оценки	13
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	14
1.7.3. Вид стоимости	14
1.7.4. Цель оценки	14
1.7.5. Дата осмотра объектов оценки	14
1.7.6. Дата оценки	14
1.7.7. Дата составления отчета	14
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки	15
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки	
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	17
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	
2.6. Сведения об имущественных правах на Объекты оценки	
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки	
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
3.1. Анализ макроэкономического развития России	
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	
3.3. Обзор рынка элитной загородной недвижимости Московского региона	
3.4. Обзор рынка земельных участков деревни Жуковка	
3.5. Обзор рынка коттеджей в деревне Жуковка	
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	
4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода	
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода	
•	
4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода	
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода	02



4.3.2. Применимость подхода	62
4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода	63
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	63
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода	65
4.4.3. Описание этапов оценки	65
4.4.4. Оценка стоимости земельного участка	66
4.4.5. Определение стоимости жилого дома	75
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода	
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	84
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	85
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	135



1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС92

г. Москва

«24» сентября 2024 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС92 от 24.09.2024 г.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	1. Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 50:20:0010409:1894.
	Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
	2. Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929.
	Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
	3. Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 50:20:0010409:1896.
	Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
	4. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Видь разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область. Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350.
	Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
	Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в целях расчета справедливой стоимости чистых активов и стоимости пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	 использование объекта оценки без совершения сделки с ним; пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; дата оценки: 29.09.2024; предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного



предпосылок стоимости	Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	29.09.2024 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений оговоренных в Отчете об оценке.
	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
Иные существенные допущения	Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники
7. 7.	информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке
	исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым
Ограничения оценки	использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Срок проведения оценки	Не позднее 29.09.2024 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.

От/имени Заказчика:

А. Асеев

мп

От имени Исполнителя:

ZLUG POTHS

ригорян



1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

- 1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки н основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- 8. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (POO).
- 9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.



1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения оценки

Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.

Ограничения оценки

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) опенки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7, а также в соответствии с МСФО 13.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», процесс оценки включает следующие действия:

- 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 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»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об опенке объекта опенки.



1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Сведения	Расшифровка	
Наименование	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»	
	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН: 7703551413, КПП 770301001	
Реквизиты	Адрес юридического лица: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская д. 13 стр. 43 помещ. 1 ком. 1	
	Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве	

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035665-1 от 19.01.2024 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035663-1 от 19.01.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-680129/2024,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-680202/2024,



	от 21.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	от 26.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения ОГРН 5147746403239 от 24.11.2014 г.	
Адрес юридического лица	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Страховщик — ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001PIL-676196/2024, от 28.03.2024 г., срок действия полиса: с 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.	

Источник информации: данные Исполнителя

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	 Общие сведения Анализ рынка объекта оценки Источники информации 	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов оценки была проведена на основании Договора № ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС92 от 24.09.2024 г.



1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящем отчете проведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A (далее – «Объекты»). Подробное описание Объектов приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

1.7.5. Дата осмотра объектов оценки

Дата осмотра объектов оценки – 29.09.2024 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 29.09.2024 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 29.09.2024 г.

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

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 29.09.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, опред сравнительным г	
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	116 407 747,30	(Сто шестнадцать миллионов четыреста семь тысяч семьсот сорок семь рублей 30 копеек)
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82А, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	20 812 205,45	(Двадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч двести пять рублей 45 копеек)



№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, опред сравнительным п	
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	13 474 475,03	(Тринадцать миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят пять рублей 03 копейки)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	112 989 611,48	(Сто двенадцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот одиннадцать рублей 48 копеек)

Доходный подход

Не применялся.

Затратный подход

Не применялся.

1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки составляет на 29.09.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая с	тоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	116 000 000,00	(Сто шестнадцать миллионов рублей 00 копеек)
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	13 500 000,00	(Тринадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	113 000 000,00	(Сто тринадцать миллионов рублей 00 копеек)
	Итого:	263 300 000,00	(Двести шестьдесят три миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)



1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) опенки.

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.



2. Описание Объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- Интернет-сайты http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Жилые дома».

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

• копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об Объектах оценки

Объектами оценки являются:

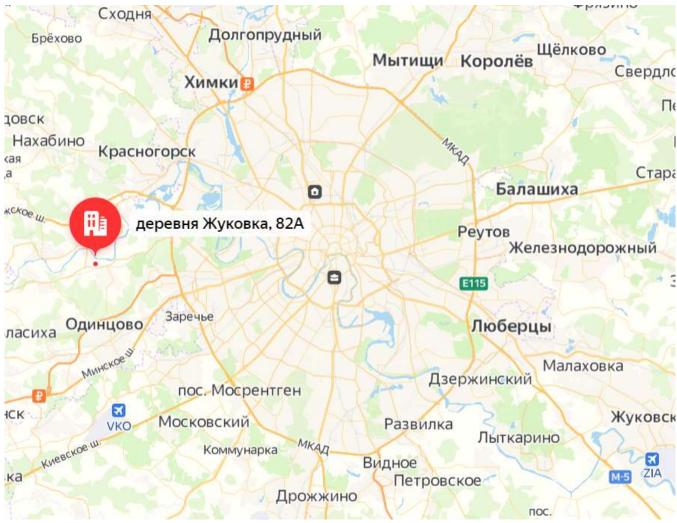
- Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
- Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
- Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.



2.4. Местоположение Объектов оценки

Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

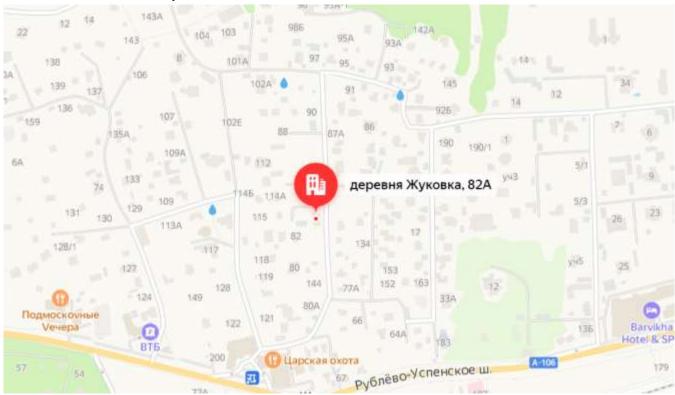
Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



Источник информации: http://maps.yandex.ru/

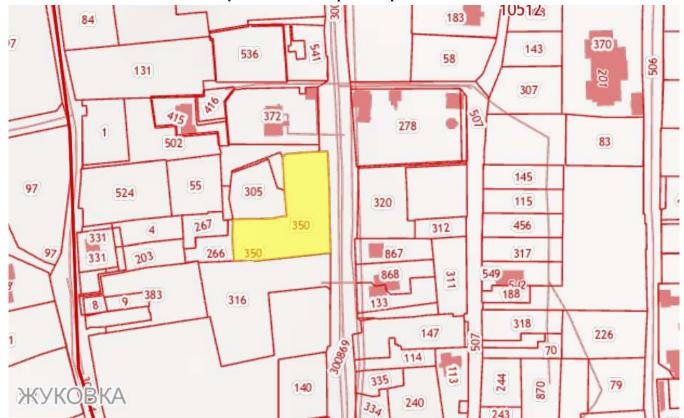


Рис. 2. Схема населенного пункта



Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Рис. 3. Местоположение земельного участка на кадастровой карте



Источник информации: http://pkk5.rosreestr.ru/



2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

Описание количественных и качественных параметров объектов оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующих таблицах.

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении №3.

Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки – жилом доме

Показатель	Значение		
Тип	Жилой дом		
Кадастровый номер	50:20:0010409:1894		
Общая площадь, кв. м	794,8		
Этажность	2, в том числе подземных 0		
Адрес (местоположение)	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2		
Материал наружных стен	Из прочих материалов		
Внутренняя отделка	Высококачественная отделка		
Год ввода в эксплуатацию	н/д		
Кадастровая стоимость, руб.	23 012 269,67		
Сведения об обременениях	Доверительное управление		

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Общие сведения об Объекте оценки – гостевом доме

Показатель	Значение
Тип	Гостевой дом
Кадастровый номер	50:20:0010411:11929
Общая площадь, кв. м	794,8
Этажность	1, в том числе подземных 0
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д.Жуковка, д.82A, строение 1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Высококачественная отделка
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	2 257 474,65
Сведения об обременениях	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика



Табл. 7. Общие сведения об Объекте оценки – доме охраны

Показатель	Значение
Тип	Дом охраны
Кадастровый номер	50:20:0010409:1896
Общая площадь, кв. м	92
Этажность	2, в том числе подземных 0
Адрес (местоположение)	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Внутренняя отделка	Высококачественная отделка
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	1 957 630,94
Сведения об обременениях	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 8. Общие сведения об Объекте оценки – земельном участке

Показатель	Значение
Тип	Земельный участок
Кадастровый номер	50:20:0010512:350
Общая площадь, кв. м	2 603
Адрес (местоположение)	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	43 319 021,88
Сведения об обременениях	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на Объекты оценки

Табл. 9. Имущественные права на объекты оценки

Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции»
Реквизиты управляющей компании	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г.
Kommunini	ИНН: 7703551413, КПП 770301001
	Адрес юридического лица: г. Москва, ул. 2-я Звенигородская д. 13 стр. 43 помещ. 1 ком. 1
	Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.
Существующие ограничения (обременения) права	Указаны в Табл. 5-8 Отчета.

Источник информации: данные Заказчика



Согласно п.1 ст.209 Гражданского кодекса $P\Phi$, право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Жилой дом, гостевой дом и дом охраны находятся в хорошем состоянии. Имеются незначительные признаки износа, обусловленные нормальными условиями использования здания. Все здания имеют высококачественную отделку.

Износ и устаревания земельного участка отсутствуют.

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объекты оценки используются по своему прямому назначению.



3. Анализ рынка Объектов оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения системного банковского кризиса (до ноября 2024 г.) высокая
- возникновения новой экономической рецессии (до июня 2025 г.) низкая;
- системных кредитных рисков (до января 2025 г.) высокая;
- системных валютных рисков (до июня 2025 г.) низкая;
- системных рисков ликвидности (до июня 2025 г.) низкая.

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса уже на протяжении семи месяцев подряд находится ниже своего критического порога. На начало июня значение СОИ составило 0.074, что выше значения предшествующего месяца (0.068), однако пока существенно ниже критической отметки (0.098).

В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации риска возникновения системного банковского кризиса будет оцениваться как высокая в течение следующих двенадцати месяцев после последнего момента нахождения значения СОИ в зоне высокой вероятности (до ноября 2024 г.).

В сторону увеличения вероятности возникновения системного банковского кризиса продолжает действовать фактор кредитной экспансии банков (роста отношения к ВВП совокупного объема кредитов населению и предприятиям).

Индикаторы входа в рецессию

За скользящий год (июнь 2023 г. - май 2024 г.) темп прироста физического объема ВВП относительно аналогичного периода предшествующего года в соответствии со статистикой Росстата по I кв. 2024 г. включительно и оценками Минэкономразвития за апрель-май 2024 г. составил +5.2%.

В мае значение СОИ входа российской экономики в рецессию продолжало оставаться на минимальном уровне (на нулевой отметке), существенно ниже порогового значения (0.18). Поскольку текущее значение СОИ находится очень далеко от пороговой отметки, это означает полное отсутствие каких-либо сигналов, указывающих на приближение новой рецессии на горизонте следующих двенадцати месяцев.

Сохранению низкой вероятности возникновения рецессии продолжали способствовать такие благоприятные факторы, как: увеличение положительного сальдо счета текущих операций и инерция (существенный рост ВВП за предшествующий скользящий год).

В противоположном направлении, в сторону увеличения вероятности возникновения рецессии, действовали: рост скользящей средней ставки на денежном рынке, обусловленный предшествующим циклом повышения ключевой ставки Банка России, и повышение вероятности реализации системного кризиса российского банковского сектора (рост значения СОИ возникновения системного банковского кризиса). Однако влияние этих негативных факторов было относительно слабым и нивелировалось действием вышеперечисленных позитивных, что и позволяло оставаться значению СОИ на минимальном уровне.

Индикаторы системных кредитных рисков

Как и в течение четырех предыдущих месяцев, в мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось в зоне средней вероятности реализации (0.66 на начало июня при пороговом уровне 0.40). Уже на протяжении семи месяцев подряд продолжает отмечаться комбинация устойчивых сигналов двух частных опережающих индикаторов - охлаждения кредитного рынка (снижение реальных темпов прироста кредитования по сравнению с ранее достигнутым пиковым значением) и



рискованного финансового поведения населения (более быстрый рост потребительских расходов домашних хозяйств по сравнению с динамикой их располагаемых доходов).

В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как высокая в течение следующих двенадцати месяцев после выхода значения СОИ в соответствующую зону вероятности (до января 2025 г.). По состоянию на 1 июня 2024 г., доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора составляет 4.6%, что на 1.6 проц. п. ниже значения аналогичного периода прошлого года.

Индикаторы системных валютных рисков

В мае значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) оставалось на уровне предшествующего месяца (-0.24). Это означает, что и направление, и интенсивность рыночного давления сохранялись. Рыночное давление по-прежнему действовало в сторону умеренного укрепления рубля.

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков в мае оставалось на нулевой отметке, находясь вдалеке от своего порогового уровня (0.3). Все частные опережающие индикаторы, входящие в состав СОИ, характеризовались спокойной динамикой и также находились на достаточном отдалении от критических отметок, что позволяет оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую.

Индикаторы системных рисков ликвидности

Как и в течение двух предыдущих месяцев, в мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» было нулевым, оставаясь в зоне низкой вероятности реализации соответствующего риска.

В мае продолжался активный рост средств на счетах и депозитах населения (+1.3 трлн, руб., +2.6% против +2.1% в апреле), обусловленный привлекательным уровнем ставок по вкладам. Такая динамика нетипична для мая, поскольку в этом месяце, как правило, объем средств на счетах и депозитах населения растет незначительно или даже снижается из-за роста потребительских расходов во время продолжительного периода праздничных дней.

В мае основной рост пришелся на рублевые остатки (+1246 млрд, руб., +2.8%), средства в валюте практически не изменились (+16 млрд. руб. в рублевом эквиваленте, +0.4%). Рублевые средства выросли как на текущих счетах (+658 млрд, руб., +4.6%), так и на срочных вкладах (+588 млрд, руб., +2.0%).

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/ ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI july 2024.pdf



Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июне 2024 года в 3,0% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. При этом рост ВВП во II квартале замедлился до 4,0% с 5,4% в I квартале 2024 года. Кроме того, ведомство сообщило, что по итогам I полугодия 2024 года ВВП вырос на 4,7%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в июне 2024 года рост промышленного производства замедлился до 1,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 5,3% в мае. При этом необходимо отметить, что замедление роста промпроизводства в июне во многом обусловлено календарным фактором. Дело в том, что в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года. По итогам I полугодия 2024 года промпроизводство увеличилось на 4,4%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в июне сегмент «Добыча полезных ископаемых» ускорил темпы падения до 3,1% после снижения на 0,3% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,6% после увеличения на 9,1% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска в июне замедлился на 0,1 п.п. до 4,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска ускорился до 6,4% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Табл. 10. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март 2024	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
Апрель 2024	-1,7	+8,3	-0,8	+2,3
Май 2024	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Июнь 2024	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
1 п/г 2024	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением Водоснабжения. При этом в июне, также, как и в мае, только сегмент Добыча полезных ископаемых оставался «в минусе», а по итогам I полугодия динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

Табл. 11. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	1 п/г 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	1 π/π 2024 / 1 π/г 2023
Добыча угля, млн тонн	211,0	-3,7%	-0,7%
Природный газ, млрд куб. м	292,0	+11,2%	+9,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	17,3	+6,4%	+4,7%
Мясо скота, тыс. тонн	1,8	+1,5%	+4,6%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	2,6	-1,2%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	2,1	+6,8%	+3,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104,0	-2,8%	+0,7%



Вид продукции	1 п/г 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	1 п/п 2024 / 1 п/г 2023
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,3	+15,3%	+16,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2,6	-1,4%	+1,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	13,9	+0,4%	+3,2%
Цемент, млн тонн	30,0	-1,6%	+4,8%
Бетон товарный, млн куб. м	30,1	+3,5%	+6,6%
Прокат готовый, млн тонн	31,1	-0,5%	-2,4%
Трубы стальные, млн тонн	6,4	+3,5%	-3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	330,0	+45,9%	+62,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	90,9	+21,6%	+21,1%

В добывающем секторе в июне продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,4% с 9,1% по итогам пяти месяцев. Производство СПГ выросло на 6,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее (за I полугодие увеличение на 6,4% после роста на 4,5% в январе-мае). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост производства показали рыбные продукты, увеличившись в июне на 6,8% после роста на 4,8% месяцем ранее. В остальном, выпуск мяса скота прибавил в июне 1,5%, в то время как выпуск мяса домашней птицы сократился на 1,2%. По итогам полугодия лидером по темпам роста в продовольственном сегменте является производство мяса скота (+4,6%).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в июне составил 15,3% после 15,9% в мае, при этом с начала года рост составляет 16,7%. Динамика выпуска стройматериалов была разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (\pm 3,5%). В то же время производство цемента и кирпичей снизилось на 1,6% и 1,4% соответственно. Выпуск строительных блоков увеличился на скромные 0,4%. По итогам января-июня наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (\pm 6,6%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (\pm 1,1%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в июне перешло к снижению на 0,5% после увеличения на 0,9% месяцем ранее. При этом положительная околонулевая динамика выпуска стальных труб в мае сменилась увеличением на 3,5% в июне. По итогам I полугодия объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,4% и 3,0% соответственно. Что касается автомобилестроения, то производство легковых автомобилей в июне выросло почти на 46% после снижения на 2,1% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в мае составил 21,6% после слабого увеличения на 0,7% в мае. По итогам полугодия рост производства грузовых автомобилей составил 21,1%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 62,2%.

В конце июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2024 года. Этот показатель составил 13,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,48 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,6%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.



Табл. 12. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-мае 2024 г., млрд руб.	Январь-май 2024 г. / Январь-май 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+325,9	+30,3%
Добыча полезных ископаемых	+3 143,6	+43,6%
Обрабатывающие производства	+3 990,2	+2,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+864,2	-4,9%
производство, передача и распределение электроэнергии	+743,5	-5,6%
Водоснабжение	+46,6	+6,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+802,8	-35,4%
Строительство	+324,5	+68,9%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+892,2	+26,3%
ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+7,7	+54,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-16,2	-
Информация и связь	+268,8	-14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+23,5	+45,2%

По итогам января-мая 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых четырех месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -16,2 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство (+68,9%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+54,2%), Гостиницы и предприятия общественного питания (+45,2%), а также Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат на 43,6%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-35,4%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-14,6%). Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,9%), в том числе и в Производстве, передачи и распределении электроэнергией, газом и паром стоит отметить, что во всех перечисленных отраслях, показавших снижение финансового результата, динамика с начала года с учетом мая показала замедление негативных тенденций.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне 2024 года составила 225 млрд руб., что на 12% ниже результата мая в 255 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 28% ниже, чем в июне 2023 года (314 млрд руб.). По I полугодию 2024 года банковский сектор заработал 1,68 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.





Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отмечает, что компании продолжали предъявлять высокий спрос на кредиты, хоть темпы роста и незначительно замедлились. Так, корпоративный портфель вырос на 1,2% (или 1 трлн руб.) после увеличения на 1,7% месяцем ранее. По пояснениям ЦБ, кредитовались компании из разных отраслей, в том числе для пополнения оборотных средств и инвестиционного финансирования начатых ранее долгосрочных проектов. По состоянию на 1 июля объем корпоративного портфеля составил 78,8 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что спрос на рублевые кредиты поддерживается высокими финансовыми результатами компаний, а также, вероятно, ожиданиями заемщиков в отношении возможного продолжения роста процентных ставок.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне их прирост значительно ускорился (до 3,1% после роста на 1,7% в мае) в ожидании изменения условий льготных программ. Ипотеки было выдано на 788 млрд руб., что на 44% выше, чем месяцем ранее (546 млрд руб.). По состоянию на 1 июля объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в июне остался на высоком майском уровне около 2%. С начала года прирост составил почти 10%, что на треть выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,9 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в долговые ценные бумаги по сравнению с маем умеренно сократился (-0,1 трлн руб. или -0,3%). При этом вложения в ОФЗ сократились на 70 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок и частичной продажи на вторичных торгах. Эта цифра учитывает то, что банки выкупили 90% новых выпусков на сумму около 70 млрд руб. В основном, банки приобретали ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. Что касается эмиссионной активности Минфина в июне, то ведомство разместило ОФЗ на сумму около 77 млрд руб. после 88 млрд руб. месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,08%-0,27%. За весь июль рост цен ускорился до 1,14% (в июле прошлого года инфляция составила 0,63%) после 0,64% месяцем ранее. Ускорение инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 августа потребительские цены выросли на 9,13% по сравнению с 8,59% на 1 июля. Напомним, что ранее Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августасентября. Исходя из фактических недельных данных в июле, пик годовой инфляции наблюдался 8 июля – тогда темп роста потребительских цен в годовом выражении составил 9,25%.



Табл. 13. Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2024 года среднее значение курса доллара показало лишь незначительное изменение, составив 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.

Табл. 14. Динамика официального курса доллара США в 2024 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель 2024	92,4	91,8	93,0
Май 2024	91,8	89,8	90,6
Июнь 2024	89,8	85,7	87,8
Июль 2024	85,7	86,3	87,5

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024

Отметим, что 26 июля по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 18% годовых. Регулятор аргументировал свое решение тем, что текущая инфляция ускорилась и складывается существенно выше апрельского прогноза Банка России. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. По мнению руководства ЦБ, для того, чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели — существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Кроме того, регулятор существенно пересмотрел свой среднесрочный прогноз, в том числе повысил прогноз по инфляции, прогноз роста ВВП, роста кредитования, а также прогноз средней ключевой ставки. Что касается сигнала по дальнейшей направленности денежно-кредитной политики, то Банк России заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Рис. 5. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля не изменился значимо на фоне ожидаемого рынком решения Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). В середине июля Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам I полугодия 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 74,2% до \$40,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, торгового баланса, увеличилось на 19,4% до \$67,8 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается экспорта товаров, то его стоимостной объем изменился незначительно, сократившись на 1,3% до \$205,7 млрд. Импорт товаров, в свою очередь, снизился на 9,1% до \$137,9 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по данным Федеральной таможенной службы, сокращение импорта товаров в Россию наблюдалось из всех регионов мира, однако темпы снижения импорта из Европы и Америки из-за ограничений были выше, чем из Азии.

Переходя к балансу услуг, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 1,8% до \$16,8 млрд на фоне сокращения экспорта услуг и стабильного импорта. Экспорт услуг снизился на 1% до \$20,1 млрд. Как отмечает Банк России, сокращался экспорт транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг в условиях ограничений. В то же время экспорт услуг по статье «Поездки» превышал прошлогодний уровень, что связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. Импорт услуг не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3%, и составил \$36,9 млрд.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней упал на 38,5% до \$10,4 млрд на фоне сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно чистым приобретением финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос в 2,4 раза до \$41 млрд. Наращивание иностранных активов было связано, в том числе, с поступлениями от экспорта и увеличением задолженности нерезидентов по незавершенным расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого погашения сократился на 8,6% и составил \$6,4 млрд. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2024 года выросло на 95,1% до \$47,4 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что частично компенсировалось некоторым снижением объемов погашения иностранных обязательств.

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2024 года за год сократился на 10,2%, составив \$306,1 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-16,5%, до \$176,0 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 1,9%, и по состоянию на 1 июля 2024 года составил \$593,5 млрд.

Выводы:

- ВВП в июне 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,0% после роста на 4,5% в мае. При этом по итогам января-июня 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,7% к соответствующему периоду годом ранее.
- Промпроизводство в июне в годовом выражении увеличилось на 1,9% после роста на 5,3% месяцем ранее. За январь-июнь 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%.
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2024 года составил 13,04 трлн руб., увеличившись на 13,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.



- В банковском секторе прибыль в июне составила 225 млрд руб. после 255 млрд руб. за май. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,68 трлн руб. по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.
- На потребительском рынке в июле 2024 года цены выросли на 1,14% после увеличения на 0,64% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция ускорилась до 9,13% после 8,59% месяцем ранее.
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 26 июля ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 16% до 18% годовых.
- Среднее значение курса доллара США в июле 2024 года составило 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июня 2024 года составило \$40,6 млрд, продемонстрировав рост на 74,2% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета выросло на 95,1% до \$47,4 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2024 года на годовом окне увеличился на 1,9% до \$593,5 млрд.
- Объем внешнего долга по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 10,2% и составил \$306,1 млрд.



3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой нелвижимости.

Табл. 15. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат Объекты оценки №1-3

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
Вид объекта недвижимости	 Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных объектов Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	 Активный рынок недвижимости Пассивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	 Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	 Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Условно-доходная недвижимость
Функциональное назначение		Жилой дом, гостевой дом, дом охраны
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область

Источник информации: анализ Оценщиков



Табл. 16. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки №4

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
Вид объекта недвижимости	 Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных объектов Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок земельных участков
Экономическая активность	 Активный рынок недвижимости Пассивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	 Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	 Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Условно-доходная недвижимость
Состояние земельного участка	 Застроенные земельные участки Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки 	Застроенные земельные участки, пригодные
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	 Индивидуальное жилищное строительство Многоэтажное жилищное строительство Комплексная застройка Коммерческое назначение 	Для индивидуального жилищного строительства



Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
	5) Промышленное (производственно-складское) назначение	
	6) Сельскохозяйственное использование	
	7) Садово-огородническое хозяйство	
	8) Рекреационное использование9) Прочее	
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.	Для индивидуального жилищного строительства
	Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область

Источник информации: анализ Оценщиков

Оцениваемые объекты относится к рынку земельных участков и коттеджей Московской области.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельных участков и коттеджей, являются:

- местоположение,
- категория земель,
- разрешенный вид использования земельного участка,
- наличие проведенных коммуникаций и выкупленных мощностей,
- размер земельного участка,
- отдаленность от городского округа (для земельных участков, расположенных в области).



3.3. Обзор рынка элитной загородной недвижимости Московского региона

Основные выводы

- Объем предложения на первичном рынке снизился на 24% относительно конца 2022 г.
- В IV кв. 2023 г. стартовали продажи в поселке «Залесье» на Новорижском шоссе, а также вышла на рынок 3-я очередь в проекте Маслово Forest Club.
- Количество сделок на первичном рынке в 2023 г. в 1,8 раза выше аналогичного показателя 2022 г.

Предложение

По итогам 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 308 лотов (-11% за год), в том числе 571 лот на первичном рынке (25%) и 1 737 лотов на вторичном (75%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 788 млрд руб. (+28% за год), из которых 82 млрд руб. приходились на первичный рынок (+5% за год), а 706 млрд руб. - на вторичный (+32% за год).

На первичном рынке в IV кв. 2023 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 24 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу. Объем предложения снизился на 24% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 571 лот.

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./ сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости также снизилось на 6% - до 1 737 шт.

В 2023 г. в сегменте появилось 4 новых проекта, и в одном поселке были открыты продажи новой очереди. В I—III кварталах 2023 г. стартовали продажи в проектах «Камыши» от AB Development, «Ильинские Холмы» от Qtec, OASIS от Villagio Estate. В IV кв. 2023 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок «Залесье» от компании «ИЗБА Девелопмент» (входит в ГК «АФК Система») с предложением коттеджей с отделкой.

Поселок расположен на Новорижском направлении на удалении порядка 90 км от МКАД, его жителям будет доступна инфраструктура отеля Cosmos Collection Izumrudny Les. Также стартовали продажи коттеджей в 3-й очереди проекта Маслово Forest Club компании «Галс-Девелопмент». При этом в 2022 г. на рынок вышло в 1,5 раза больше новых коттеджных поселков.

Значимым событием для рынка загородной недвижимости стало открытие в сентябре 2023 г. проспекта Багратиона - новой платной дороги, соединяющей Москва-Сити и 56-й км МКАД. Эта дорога является продолжением Северного обхода Одинцово и позволяет доехать от Москва-Сити до МКАД за 10 минут. Открытие данного участка существенно улучшило доступность загородной жилой недвижимости на левой стороне Рублево-Успенского направления, а также на Минском и Киевском направлениях.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 67% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, - коттеджами, на которые приходится 81% всех выставленных на продажу лотов.

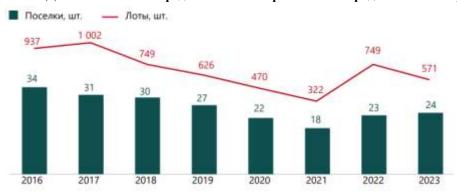
На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (87%). В долларах предлагается только 13% лотов. На вторичном рынке 66% лотов экспонируется в рублях и 34% - в иностранной валюте (32% в долларах и 2% в евро).

Основной объем предложения элитной загородной недвижимости традиционно сосредоточен на двух направлениях -Новая Рига и Рублевка. Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе - 83% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе - 13% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.



Рис. 6. Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



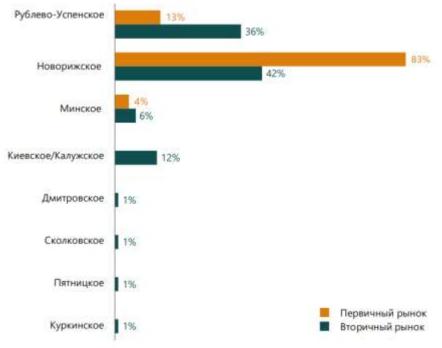
Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 7. Структура предложения по форматам



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 8. Структура предложения по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше $20 \, \mathrm{кm}$ от МКАД (8396): 36% лотов в зоне 20- $30 \, \mathrm{km}$ от МКАД и 47% в зоне свыше $30 \, \mathrm{km}$ от МКАД. На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до $30 \, \mathrm{km}$ от МКАД (92% лотов): 26% лотов -в зоне до $10 \, \mathrm{km}$ от МКАД, 27% - в зоне 10- $20 \, \mathrm{km}$ от МКАД и 39% - в зоне 20- $30 \, \mathrm{km}$ от МКАД.



Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. При этом на конец в 2023 г. преимущественно за счет выхода нового предложения с отделкой в проекте «Залесье» доля объектов с отделкой на первичном рынке увеличилась с 17% до 29%.

На рынке предложений от собственников, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 80% от общего числа выставленных на продажу домовладений.

Рис. 9. Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник информации: NF Group Research, 2024

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2023 г. составил 136 шт. на первичном рынке (-7% за год) и 1 410 шт. на вторичном рынке (-6% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 648 кв. м (-8% за год), на вторичном рынке -825 кв. м (+6% за год).

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 304 млн руб. (+29% за год). Увеличение преимущественно связано с повышением курса доллара и изменением структуры предложения (вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов).

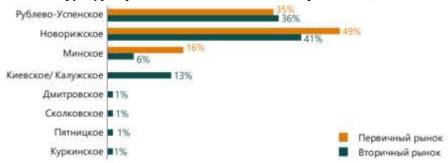
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 455 млн руб., что на 44% выше уровня конца 2022 г. Увеличение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок более дорогих лотов.

Рис. 10. Средние показатели предложения коттеджей



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

Основной объем предложения коттеджей на первичном рынке сосредоточен на Новорижском направлении -49% лотов, на вторичном рынке также преобладает Новорижское направление - 41%.



На первичном рынке наиболее дорогие поселки с предложением коттеджей представлены на Минском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе -477 млн руб. (+35% за год). Средний бюджет на Новой Риге по итогам 2023 г. составил 295 млн руб. (+54% за год). Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались по 240 млн руб. (+3% за год). Увеличение среднего бюджета предложения на данных направлениях произошло за счет изменения курса валют, вымывания более дешевого предложения и выхода на рынок дорогих лотов.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении - 966 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление - 753 млн руб. На вторичном рынке также произошло увеличение средних бюджетов предложения, связанное с изменением курса валют и выходом на рынок более дорогого предложения.

По итогам 2023 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (28,0%) и лоты площадью 400-700 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (16,9%), последнее вызвано выходом на рынок коттеджей в поселке «Залесье». Также пользовались популярностью коттеджи площадью 400-700 кв. м с бюджетом 50-100 млн руб. (11,0%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400-700 кв. м с бюджетом 50-200 млн руб. (23,9% лотов). Это соотносится с результатами 2022 г., когда коттеджи с данными параметрами на вторичном рынке также составляли большую часть предложения (30,1%).

Рублево-Успенское
Новорижское
Минское

Рис. 12. Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.

Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 13. Структура первичного предложения по площади и бюджету

f i	- 1	До 50	50-100	100-200	200-300	>300	HTOTO
_		до 50	50-100	100-200	200-300	>300	итого
	До 400	2,2%	28,0%	5,1%	0,0%	0,0%	35,3%
	400-700	0,0%	11,0%	5,9%	7,4%	16,9%	41,2%
21	700-1 000	0,0%	2,2%	0,7%	0,7%	6,7%	10,3%
	1 000-1 500	0,0%	0,7%	1,5%	0,0%	3,7%	5,9%
	1 500-3 000	0,0%	0.0%	0,0%	0,0%	6,6%	6,6%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
1	итого	2,2%	41,9%	13,2%	8,1%	34,6%	100%

Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 14. Структура вторичного предложения по площади и бюджету

.,	50-100	100-200	200-300	>300	итого
До 400	11,3%	5,2%	1,3%	0,7%	18,5%
400-700	9,6%	14,3%	6,2%	5,8%	35,9%
700-1 000	1,8%	5,1%	3,6%	10,0%	20,5%
1 000-1 500	0,6%	2,0%	2,4%	8,4%	13,4%
1 500-3 000	0,0%	0,5%	0,6%	8,9%	10,0%
Более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	1,6%	1,7%
итого	23.3%	27,1%	14,2%	35,4%	100%

Источник информации: NF Group Research, 2024



Таунхаусы

По итогам 2023 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках - всего 52 лота. За год объем предложения снизился на 41%. Средняя площадь таунхауса составила 468 кв. м (+70% за год). Средний бюджет за год увеличился на 15% - до 63 млн руб.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости был представлен 91 таунхаус, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 8%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2023 г. составляла 378 кв. м (-3% за год). Средний бюджет -99 млн руб. (+11% за год).

Объем предложения таунхаусов от застройщиков примерно поровну распределен между Новорижским (52%) и Рублево-Успенским (48%) направлениями. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе - в среднем 72 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет таунхауса составил 55 млн руб.

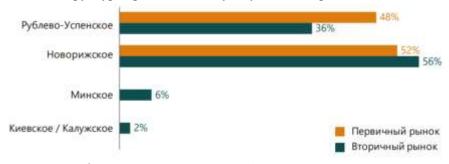
Половина таунхаусов от собственников предлагалась на Новорижском направлении (56%). Средний бюджет предложения здесь составил 104 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 36% вторичных лотов, средний бюджет - 92 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Киевском/Калужском и Минском направлениях со средним бюджетом 107 и 98 млн руб. соответственно.

Рис. 15. Средние показатели предложения таунхаусов



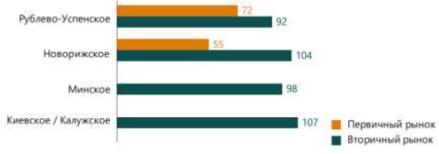
Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 16. Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 17. Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник информации: NF Group Research, 2024

Земельные участки

По итогам 2023 г. на первичном рынке экспонировалось 383 земельных участка, за год количество лотов снизилось на четверть (-26%) в основном за счет продажи участков в новых проектах / новых очередях, вышедших в 2022 г.



Средняя цена 1 сотки земли за год увеличилась на 16% - до 3,7 млн руб., при этом средний размер лота не изменился и составил 21 сотку за год, изменения обусловлены вымыванием дешевого предложения и удорожанием лотов.

На вторичном загородном элитном рынке было представлено 236 земельных участков (-6% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 52% - до 4,4 млн руб. На вторичном рынке экспонировались более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам 2023 г. составила 52 сотки (-31% за год), изменения обусловлены ростом курса валюты и изменением структуры предложения.

На первичном рынке по итогам 2023 г. в основном предлагались небольшие участки: почти три четверти предложения составили участки площадью до 20 соток, при этом половину всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. На вторичном рынке, напротив, в основном экспонировались участки большей площади: 80% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазоне по площади от 20 до 30 соток (28%).

На первичном рынке основное предложение земельных участков было представлено на Новорижском направлении - 99% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составила 3,7 млн руб.

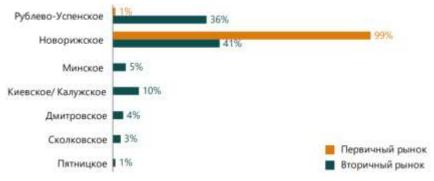
Новорижское направление было лидером по объему предложения участков и на вторичном рынке: половина предложения земельных участков вторичного рынка также была представлена на Новорижском направлении (41%), средняя цена сотки составила 3,7 млн руб.

Рис. 18. Средние показатели предложения земельных участков



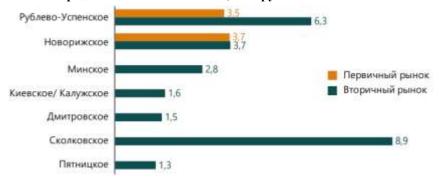
Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 19. Структура предложения участков по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

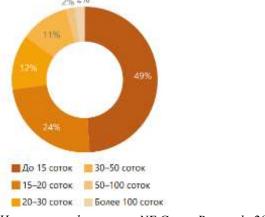
Рис. 20. Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник информации: NF Group Research, 2024

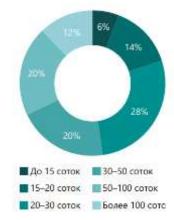


Рис. 21. Структура первичного предложения участков по площади, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 22. Структура вторичного предложения участков по площади, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

Cnpoc

Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге за 2023 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 280 лотов, что в 1,8 раза больше, чем за прошлый год.

В 2023 г. сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях - 71% и 27% соответственно.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Macлово Forest Club, Берёзки River Village, «Ильинские Холмы»; в сегменте таунхаусов - Futuro Park и Park Fonte; в сегменте участков без подряда - CRYSTAL ISTRA, Millenium Park и VISION.

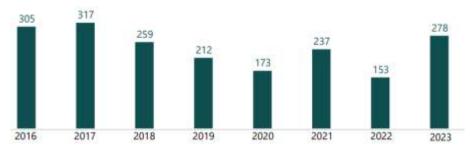
Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков - 52% от общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 32% и 16% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в 2023 г. наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 30 соток (87%): 28% сделок с участками до 15 соток, 38% - с участками 15-20 соток, 21% - с участками площадью 20-30 соток. Больше всего участков было продано в ценовом диапазоне от 50 до 100 млн руб. (63%).

Средняя площадь проданного коттеджа составила 570 кв. м со средним бюджетом 119 млн руб. При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 287 кв. м со средним бюджетом сделки 54 млн руб.

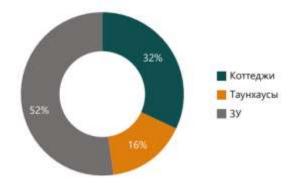


Рис. 23. Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 24. Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

Источник обзора: NF Group Research, https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023



3.4. Обзор рынка земельных участков деревни Жуковка

В рамках данного отчета проанализирована наиболее достоверная и доступная в период работы информация о продаже земельных участков в деревне Жуковка с использованием специализированных интернет-сайтов и данных агентств недвижимости.

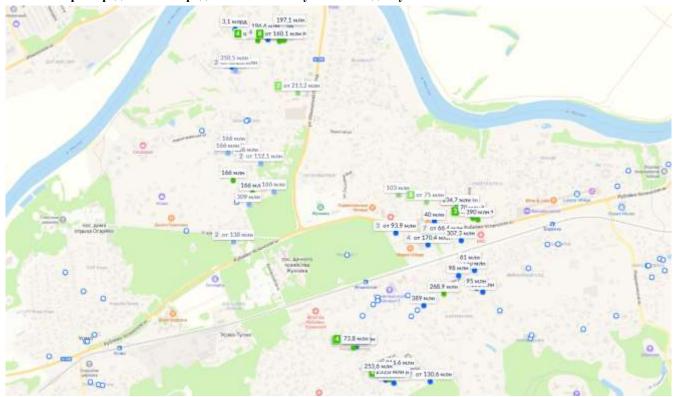


Рис. 25. Карта предложений продажи земельных участков в д. Жуковка

Источник информации: https://cian.ru/

Оценщиками были проанализированы 37 случайных объявлений о продаже земельных участков в деревне Жуковка. Данная выборка является достаточно репрезентативной для описания тенденций, наблюдаемых в генеральной совокупности.

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.



Табл. 17. Предложения о продаже земельных участков в деревне Жуковка

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
1	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	29,4	2 083 850,00	131 097 087,35	4 466 681,00	+79660639719	Индивидуальное жилищное строительство
2	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79660639719	Индивидуальное жилищное строительство
3	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	34,0	2 428 910,00	152 805 157,01	4 494 269,32	+79660619694	н/д
4	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	90,6	6 794 000,00	427 417 334,00	4 717 630,62	+79162315753	н/д
5	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	29,4	2 083 850,00	131 097 087,35	4 466 681,00	+79651357564	Индивидуальное жилищное строительство
6	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ,	29,4	2 083 850,00	131 097 087,35	4 466 681,00	+79151361226	н/д



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
		д. Жуковка, Парк Вилл тер., 1, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)						
7	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево- Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	29,4	2 083 850,00	131 097 087,35	4 466 681,00	+79660613651	н/д
8	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	31,0	2 217 330,00	139 494 447,63	4 499 820,89	+79670866453	Индивидуальное жилищное строительство
9	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79651357564	Индивидуальное жилищное строительство
10	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 4, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79151361226	Индивидуальное жилищное строительство
11	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79660270475	н/д



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
12	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	31,2	2 217 000,00	139 473 687,00	4 466 016,23	+79060437276	Индивидуальное жилищное строительство
13	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево- Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79660613651	н/д
14	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	34,0	2 428 910,00	152 805 157,01	4 494 269,32	+79623623385	н/д
15	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	34,0	2 428 910,00	152 805 157,01	4 494 269,32	+79670866453	Индивидуальное жилищное строительство
16	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	34,2	2 428 910,00	152 805 157,01	4 466 681,00	+79651357564	Индивидуальное жилищное строительство
17	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 7, ш. Рублево-Успенское (9 км до	34,2	2 428 910,00	152 805 157,01	4 466 681,00	+79151361226	н/д



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
		МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)						
18	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	34,2	2 428 910,00	152 805 157,01	4 466 681,00	+79660639719	Индивидуальное жилищное строительство
19	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево- Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	34,2	2 428 910,00	152 805 157,01	4 466 681,00	+79660613651	н/д
20	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	90,6	6 795 000,00	427 480 245,00	4 718 325,00	+79651357564	Индивидуальное жилищное строительство
21	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 23, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	90,6	6 795 000,00	427 480 245,00	4 718 325,00	+79151361226	н/д
22	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	90,6	6 795 000,00	427 480 245,00	4 718 325,00	+79660639719	Индивидуальное жилищное строительство



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
23	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	90,0	6 795 000,00	427 480 245,00	4 749 780,50	+79670866453	Индивидуальное жилищное строительство
24	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево- Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	90,6	6 795 000,00	427 480 245,00	4 718 325,00	+79660613651	н/д
25	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	119,5	8 958 750,00	563 603 921,25	4 718 325,00	+79651357564	Индивидуальное жилищное строительство
26	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	106,7	8 535 000,00	536 945 385,00	5 032 762,07	+79060437276	Индивидуальное жилищное строительство
27	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	106,2	10 620 000,00	668 114 820,00	6 291 100,00	+79099659182	Индивидуальное жилищное строительство
28	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (9 км до	29,4	2 083 850,00	131 097 087,35	4 466 681,00	+79663514090, +79663536866	н/д



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
		МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)						
29	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	29,4	2 083 840,00	131 096 458,24	4 466 659,57	+79162315753	н/д
30	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79663514090, +79663536866	н/д
31	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	31,2	2 216 330,00	139 431 536,63	4 464 666,56	+79162315753	н/д
32	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД)	31,2	2 217 330,00	139 494 447,63	4 466 681,00	+79857263141, +79854890741	Индивидуальное жилищное строительство
33	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	34,2	2 426 070,00	152 626 489,77	4 466 681,00	+79663514090, +79663536866	н/д



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, долл. США	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Назначение
34	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	34,2	2 428 900,00	152 804 527,90	4 466 662,61	+79162315753	н/д
35	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	37,0	2 959 000,00	186 153 649,00	5 031 179,70	+79162315753	н/д
36	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (18 км до МКАД)	37,0	3 219 000,00	202 510 509,00	5 473 257,00	+79663514090, +79663536866	н/д
37	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Рублевское (17 км до МКАД)	90,6	6 795 000,00	427 480 245,00	4 718 325,00	+79663514090, +79663536866	н/д

Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/kupit-zemelniy-uchastok-moskovskaya-oblast-odincovskiy-gorodskoy-okrug/



Среднерыночные диапазоны стоимостей земельных участков представлены в таблице ниже.

Табл. 18. Среднерыночные диапазоны стоимостей земельных участков деревни Жуковка

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость здания, руб.	2 083 840,00	3 740 220,27	10 620 000,00
Площадь, соток	29,35	49,60	119,45
Цена 1 соток, руб.	4 464 666,56	4 632 050,56	6 291 100,00

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка земельных участков в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 4 464 666,56 до 6 291 100,00 рублей за 1 сотку в зависимости от месторасположения, площади, категории земельного участка, вида разрешенного использования, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 4 632 050,56 руб./сот.

Активность рынка земельных участков в д. Жуковка и их ликвидность оценивается как высокая.



3.5. Обзор рынка коттеджей в деревне Жуковка

В рамках данного отчета проанализирована наиболее достоверная и доступная в период работы информация о продаже коттеджей в деревне Жуковка с использованием специализированных интернетсайтов и данных агентств недвижимости.

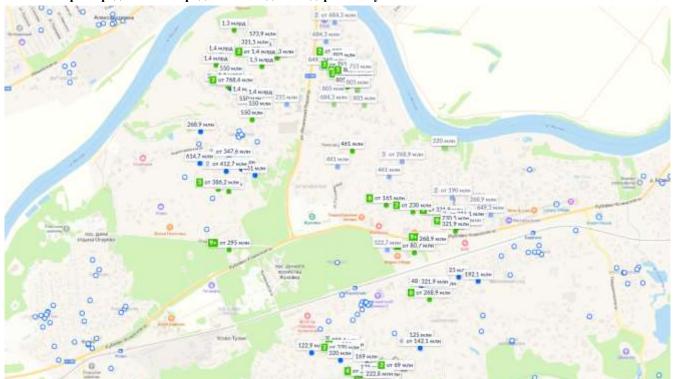


Рис. 26. Карта предложений продажи коттеджей в деревне Жуковка

Источник информации: https://cian.ru/

Оценщиками были проанализированы 20 случайных объявлений о продаже коттеджей в д. Жуковка. Данная выборка является достаточно репрезентативной для описания тенденций, наблюдаемых в генеральной совокупности.

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.



Табл. 19. Предложения о продаже коттеджей в д. Жуковка

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
1	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	960,0	220 000 000,00	229 166,67	+79623623385	https://www.cian.ru/sale/suburban/275547696
2	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Минское (15 км до МКАД)	780,0	254 789 550,00	326 653,27	+79661536963, +79661579018	https://www.cian.ru/sale/suburban/267475758
3	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	900,0	165 000 000,00	183 333,33	+79623623385	https://www.cian.ru/sale/suburban/273738992
4	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 161, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	450,0	201 314 570,89	447 365,71	+79162315753	https://www.cian.ru/sale/suburban/257172573
5	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 119, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	780,0	254 788 920,89	326 652,46	+79162315753	https://www.cian.ru/sale/suburban/257172495
6	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	750,0	254 023 374,00	338 697,83	+79162315753	https://www.cian.ru/sale/suburban/252315162
7	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, НПИЗ Речное тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	235,0	157 277 500,00	669 265,96	+79067660734	https://www.cian.ru/sale/suburban/266658487
8	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 183, ш.	960,0	157 277 437,09	163 830,66	+79853387793, +79197274417	https://www.cian.ru/sale/suburban/271761795





№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
		Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Минское (15 км до МКАД)					
9	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	900,0	165 000 000,00	183 333,33	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/272381801
10	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	680,0	198 169 650,00	291 425,96	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/272890685
11	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 183, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Минское (15 км до МКАД)	780,0	206 502 150,00	264 746,35	+79853387793, +79197274417	https://www.cian.ru/sale/suburban/271616984
12	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	750,0	238 006 200,00	317 341,60	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/272129864
13	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	960,0	230 000 000,00	239 583,33	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/273606087
14	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (16 км до МКАД)	750,0	254 789 550,00	339 719,40	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/270911979
15	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	780,0	264 226 200,00	338 751,54	+79623623385	https://www.cian.ru/sale/suburban/251281569
16	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Можайское (15 км до МКАД)	720,0	377 466 000,00	524 258,33	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/272146005



№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
17	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Минское (15 км до МКАД)	750,0	250 871 400,00	334 495,20	+79663514090, +79663536866	https://www.cian.ru/sale/suburban/273963926
18	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 119, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	700,0	346 009 870,89	494 299,82	+79162315753	https://www.cian.ru/sale/suburban/257172898
19	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Минское (15 км до МКАД)	486,7	503 288 000,00	1 034 082,60	+79663514090, +79663536866	https://www.cian.ru/sale/suburban/205657566
20	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	487,0	503 225 089,00	1 033 316,40	+79162315753	https://www.cian.ru/sale/suburban/270373921

Источник информации: https://www.cian.ru/kupit-taunhaus/



Среднерыночные диапазоны стоимостей коттеджей представлены в таблице ниже.

Табл. 20. Среднерыночные диапазоны стоимостей коттеджей в деревне Жуковка

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость объекта, руб.	157 277 437,09	260 101 273,14	503 288 000,00
Площадь, кв.м	235,00	727,94	960,00
Цена 1 кв.м, руб.	163 830,66	404 015,99	1 034 082,60

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка коттеджей в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 163 830,66 до 1 034 082,60 рублей за 1 кв.м в зависимости от месторасположения, площади, престижности коттеджного поселка, величины участка, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 404 015,99 руб./кв.м.

Активность рынка коттеджей в деревне Жуковка и их ликвидность оценивается как высокая.



4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (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 оценки 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.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим н наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т. е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем н наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

- 1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
- 2. Физическая возможность.
- 3. Экономическая целесообразность.
- 4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них. оно отбрасывается н рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.



Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

- 1. Факторы влияния на спрос.
 - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
 - Размеры домашних хозяйств.
 - Половозрастная структура населения.
 - Этническая структура населения.
 - Уровень доходов населения.
- 2. Факторы, влияющие на предложение.
 - Количество конкурирующих объектов.
 - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
- 3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
 - Объемно-планировочное решение.
 - Этажность.
 - Эксплуатационная загруженность.
 - Дифференцированность использования.
 - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
 - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
- 4. Выбор целевого рынка.
 - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
 - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
 - о Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - о Качество предлагаемых площадей.
 - о Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.



Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объектов оценки, наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является их текущее использование.



4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков, застроенных или предназначенных под застройку, величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Метод используется тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод дисконтирования денежных потоков

В основе данного метода заложен принцип учета изменения денег во времени при расчетах по сложному проценту. Текущую стоимость объекта оценки по методу дисконтирования денежных потоков рассчитывают суммированием ежегодных будущих денежных потоков прибыли, деленных на соответствующую ставку дисконтирования по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

где:

 CF_t – поток прибыли в t году;

r — ставка дисконтирования;

n – время прогнозного периода (будущей жизни объекта оценки).

Данный метод применим в случаях, когда денежные потоки от использования объекта собственности не равны по величине и поступают неравномерно.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.

В случае, если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Метод остатка (техника остатка) для земли представляет собой комбинацию техник доходного и затратного подходов.



Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру, представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

4.2.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 12), рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Оценщикам не удалось найти официальных данных для расчета потенциального чистого операционного дохода. Развитый рынок сдачи в аренду такого вида коттеджей также не обнаружен.

Таким образом, Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода для определения справедливой стоимости Объектов оценки.



4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = C3 + 3$$
.

где

РС – рыночная стоимость имущества

C3 – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

3 – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 25), рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 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:
- 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.

Затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не может быть применен, он используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений, строений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку у оценщиков отсутствует возможность оценить затраты на строительство жилого дома, а также по причине возможности применения сравнительного подхода, было принято решение об отказе от применения затратного подхода для оценки справедливой стоимости жилого дома.

Затратный подход для оценки земельного участка не применим.



4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор метода оценки и способа расчета в рамках выбранного метода;
- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен предложений земельных участков сопоставимых объектов;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка на основе цен сопоставимых объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки -это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога).

Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

- Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения.
- Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер
- Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки.
- Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта
- Последний шаг внесение в откорректированные цены аналогов абсолютные денежные поправки.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

 $C_0\,$ -рыночная стоимость объекта оценки k- количество аналогов

 $C_{\it oi}$ - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,



Wi — вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = (C_{e_A} * \Pi_{np} + \Pi_{o_A}) * K_{e_A} + \Pi_{a_A}$$

где

 C_{oi} – приведенная стоимость i-того аналога с учетом поправки

Сед – стоимость единицы сравнения аналога

Ппр – величина процентной поправки (коэффициент)

 $\Pi_{\text{од}}-$ величина относительной денежной поправки

 $K_{\rm eg}$ – количество единиц сравнения (как правило, в качестве единицы сравнения принимается кв. м.)

 $\Pi_{\text{ад}}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Очевидно, что величина абсолютной денежной поправки вносится к стоимости объекта (аналога) в целом, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения.

Корректировка цены і-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В условиях активного рынка земли при наличии данных о ценах реальных сделок (цен предложений) с земельными участками применение этого метода является наиболее предпочтительным.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами аналогами
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.



Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

4.4.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 5), рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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):
- 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).

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации: интернет-сайты http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество аналогичных объектов недвижимости в д. Жуковка, поэтому Оценщики сочли возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемых объектов Оценщики применяли метод сравнения продаж.

4.4.3. Описание этапов оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) (пункт 9), основными этапами сравнительного подхода являются:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.



4.4.4. Оценка стоимости земельного участка

Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Исходя из анализа рыночной информации, были сформулированы допущения, что, помимо перечисленных, ключевыми элементами при продаже земельных участков являются:

- площадь объекта;
- доступность коммуникаций;
- транспортная доступность.

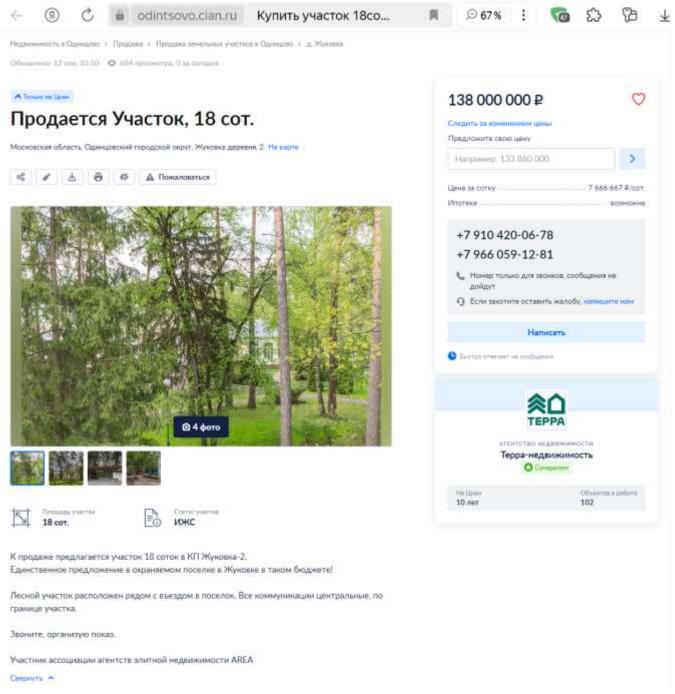
По результатам исследований источников, публикующих информацию о ценах предложений продажи недвижимости, были отобраны аналоги, причем ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать ни одному из объектов оценки. Поэтому сравнению могут подлежать лишь некоторые общие физические или экономические единицы.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения для земельных участков является мера площади, поэтому в качестве единицы сравнения принята 1 сотка.

Характеристики аналогов приводятся ниже.



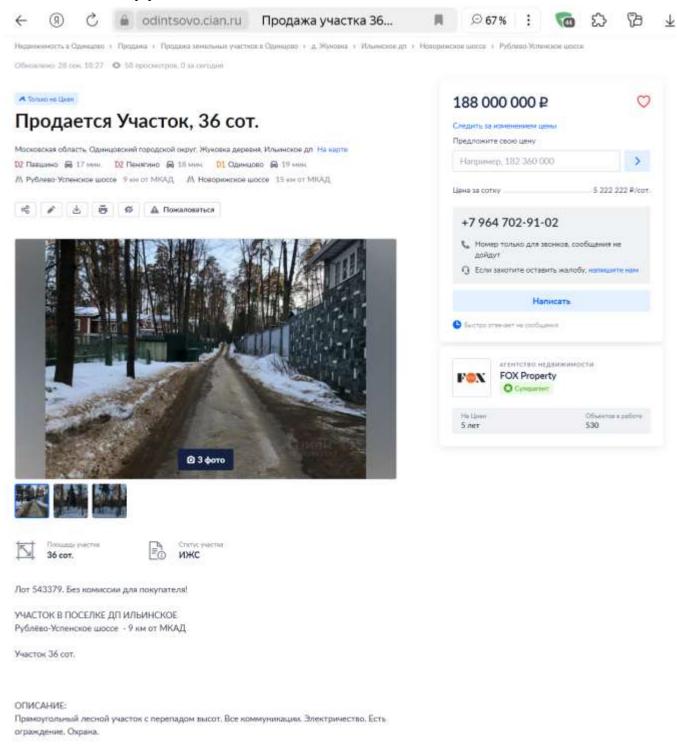
Рис. 27. Источник информации об объекте-аналоге № 1



Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/278627757/



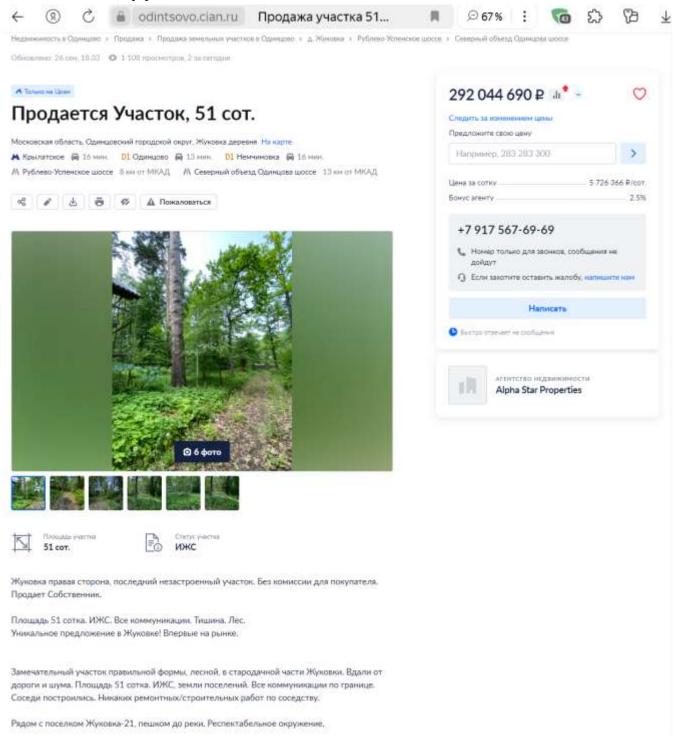
Рис. 28. Источник информации об объекте-аналоге № 2



Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/302842102/



Рис. 29. Источник информации об объекте-аналоге № 3



Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/242378998/



Табл. 21. Участки-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (910) 420-06-78; +7 (966) 059-12-81	+7 (964) 702-91-02	+7 (985) 579-77-05
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, д. 2	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, дп Ильинское	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	9 км от МКАД	8 км от МКАД
Размер участка, соток	26,03	18	36	51,0
Стоимость участка, руб.		138 000 000	188 000 000	292 044 690
Стоимость за сотку, руб.		7 666 667	5 222 222	5 726 366
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Источник информации: анализ Оценщиков



Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

Методика корректировки

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения их состояния до состояния каждого оцениваемого объекта.

Торг

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (стр. 345, табл. 268) с учетом текущего состояния рынка земельных участков Московской области, а также негативных факторов в виде пандемии, и составила 8,5%.

Условия рынка

Условия рынка подразумевают изменение цены во времени и учитывается в том случае, если для расчета справедливой стоимости объекта использована информация, существенно отстоящая от даты оценки. В данном случае ценовая информация по аналогам находится близко к дате оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

Передаваемые права

Передаваемые права на объекты оценки и объекты аналоги одинаковые, внесение корректировки не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования и предполагаемой сделки равны – открытый рынок, единовременный платеж, корректировку вводить не требуется.

Категория земель

По данному фактору объекты оценки и аналоги не имеют различий, поэтому внесение корректировки не требуется.

Функциональное назначение (разрешенное использование)

Оценщики применили корректировки там, где наиболее эффективное использование объектов оценки отличалось от фактического использования объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка учитывает аспекты, связанные с местоположением недвижимости, такие как престижность, транспортная доступность, экологическая привлекательность, инфраструктура. Все объекты оценки и объекты-аналоги расположены в коттеджных поселках в непосредственной близости друг от друга. Внесение корректировки не требуется

Корректировка на размер участка

Площадь каждого оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (стр. 150, рис. 28).



Корректировка на площадь рассчитывалась с помощью следующей формулы:

(Soб./Saн.)^b

где:

Soб. – площадь объекта оценки;

Saн. – площадь аналога;

b – коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,282).

Транспортная доступность

По данному фактору объекты оценки и аналоги не имеют различий, поправка не требуется.

Доступность коммуникаций

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие коммуникации, корректировка не применяется.

Веса аналогов

При определении стоимости 1 сотки методом сравнительного анализа продаж, ценам сравниваемых объектов, полученным в результате корректировок, были приданы удельные веса в зависимости от количества и качества внесенных корректировок.

Расчет справедливой стоимости Объекта

После обоснования корректировок осуществлены расчеты, приведенные в нижеследующих таблицах, в которых показаны последовательность внесения поправок, скорректированные цены аналогов и рассчитаны стоимости Объекта.

Табл. 22. Расчет стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, д. 2	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, дп Ильинское	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка
Размер участка, соток	26,03	18	36	51
Стоимость за сотку, руб.	Подлежит определению	7 666 666,7	5 222 222,2	5 726 366,5
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
Дата оценки / Дата (предложения)	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права,				
выставленного на	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
продажу				000012011110012
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
руб./сотка		7 013 000,0	4 110 333,3	5 259 025,5
·#i-8				
Условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
финансирования				
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
руб./сотка				
	Россия, Московская		Московская обл.,	
	область,	Московская обл.,		Московская обл.,
Место нахождения	Одинцовский район,	г.о. Одинцовский, д.	г.о. Одинцовский, д.	г.о. Одинцовский, д
	д. Жуковка, участок	Жуковка, д. 2	Жуковка, дп	Жуковка
	82 A	• • • • •	Ильинское	•
Локальное		10 1571	0 3677.77	0 3
местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	9 км от МКАД	8 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная			<u> </u>	
скорректированная стоимость,		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
· ·		7 013 000,0	4 776 333,3	3 239 023,3
руб./сотка				
Размер участка,	26,03	18	36	51
соток	,			
Корректировка, %		-10	10	21
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка				
Обеспеченность	Доступно, на	Доступно, по	Доступно, по	Доступно, по
электроснабжением	участке	границе участка	границе участка	границе участка
Корректировка, %	*	0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка		0.321 / 10,1	3 233 00 1,2	0 333 701,3
Обеспеченность	Доступно, на	Доступно, по	Доступно, по	Доступно, по
газоснабжением	•			•
	участке	границе участка	границе участка	границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная		C 221 04C 4	5 005 004 0	c 222 001 5
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка				
Обеспеченность	Доступно, на	Доступно, по	Доступно, по	Доступно, по
водоснабжением и	участке	границе участка	границе участка	границе участка
канализацией	j ideike			
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка		•	•	·
Транспортная	37	37		
доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка		0 341 740,4	J 4JJ 00 4 ,4	0 333 301,3
руо./сотка	Ппа			
Dannamarras	Для			
Разрешенное	индивидуального	ИЖС	ИЖС	ИЖС
использование	жилищного			
	строительства			



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка				
Прочие	Нет	Нет	Нет	Нет
особенности	пет	пет	пет	riei
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная				
стоимость,		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
руб./сотка				
Общая				
корректировка в %		18	0	11
от цены		10	U	11
предложения				
Весовой		0,191	0,495	0,313
коэффициент		0,191	0,433	0,313
Стоимость 1 сотки				
общей площади	5 787 660,98			
Объекта, руб.				
Справедливая				
стоимость	150 652 815,30			
земельного участка,	130 032 613,30			
руб.				
Доля в праве	0,75			
собственности	0,73			
Справедливая				
стоимость	112 989 611,48			
Объекта, руб.				

Источник информации: расчеты Оценщиков



4.4.5. Определение стоимости жилого дома

Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Исходя из анализа рыночной информации, были сформулированы допущения, что, помимо перечисленных, ключевыми элементами при продаже земельных участков являются:

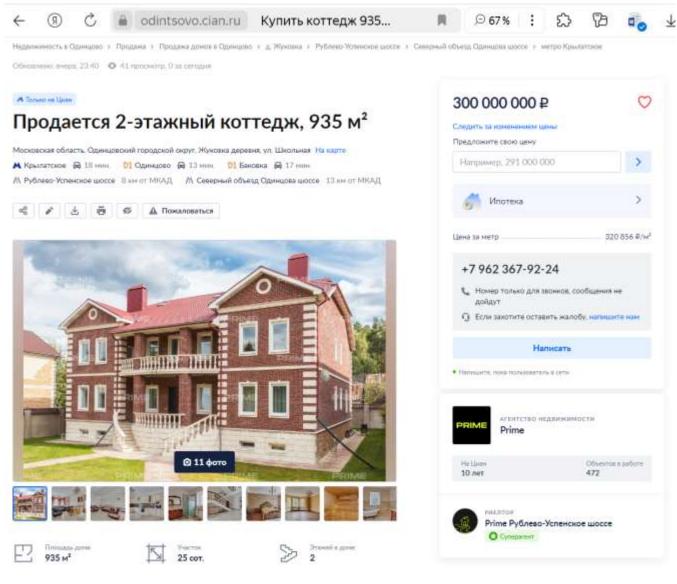
- площадь объекта;
- транспортная доступность.

По результатам исследований источников, публикующих информацию о ценах предложений продажи недвижимости, были отобраны аналоги, причем ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать ни одному из объектов оценки. Поэтому сравнению могут подлежать лишь некоторые общие физические или экономические единицы.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения для жилых домов является мера площади, поэтому в качестве единицы сравнения принята 1 кв. м.



Рис. 30. Источник информации об объекте-аналоге № 1



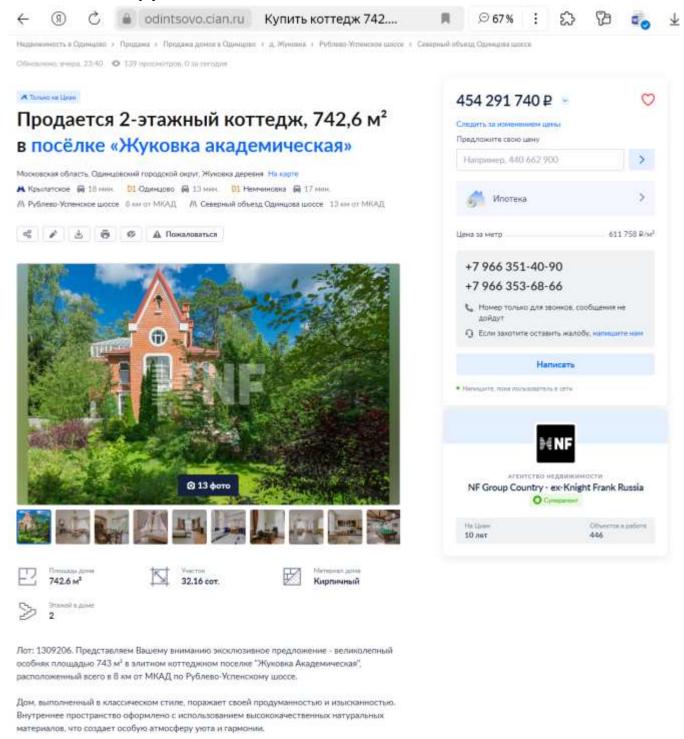
ID: 10914

Просторный дам с красивой лестницей и балюстрадой перед входом, большим балконом, интересным декором в отделке внешних стен, выполненный в европейском стиле, расположен на ровном участке с отдельно растущими белоствольными березами, величественными елями, ухоженным газоном, вымощенными дорожками.

Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/303060099/



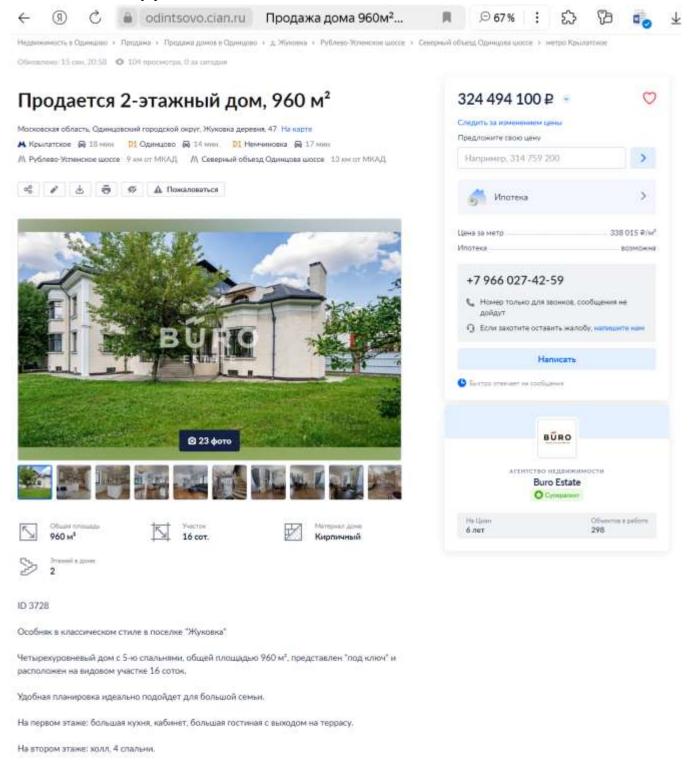
Рис. 31. Источник информации об объекте-аналоге № 2



Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/295767897/



Рис. 32. Источник информации об объекте-аналоге № 3



Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/304253602/



Табл. 23. Дома-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (962) 367-92-24	+7 (966) 351-40-90, +7 (966) 353-68-66	+7 (966) 027-42-59
Район местоположения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, ул. Школьная	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, д. 47
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Площадь дома, кв. м	1028,9	935	742,6	960
Размер участка, соток	26,03	25	32,16	16
Стоимость дома с учетом участка, руб.		300 000 000	454 291 740	324 494 100
Стоимость за 1 кв. м, руб.		320 856	611 758	338 015
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Отделка	Высококачественна я отделка	Высококачественна я отделка	Высококачественна я отделка	Высококачественна я отделка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Источник информации: анализ Оценщиков



Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

Методика корректировки

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения их состояния до состояния каждого оцениваемого объекта.

Торг

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости — 2024. Жилые дома» (стр. 368, табл. 299) с учетом текущего состояния рынка жилой недвижимости Московской области, а также негативных факторов в виде пандемии, и составила 8,8%.

Условия рынка

Условия рынка подразумевают изменение цены во времени и учитывается в том случае, если для расчета справедливой стоимости объекта использована информация, существенно отстоящая от даты оценки. В данном случае ценовая информация по аналогам находится близко к дате оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

Передаваемые права

Передаваемые права на объекты оценки и объекты аналоги одинаковые, внесение корректировки не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования и предполагаемой сделки равны – открытый рынок, единовременный платеж, корректировку вводить не требуется.

Поправка на местоположение

Данная корректировка учитывает аспекты, связанные с местоположением недвижимости, такие как престижность, транспортная доступность, экологическая привлекательность, инфраструктура.

Поправка на площадь дома

Площадь каждого оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома» (стр. 197, рис. 34).

Корректировка на площадь рассчитывалась с помощью следующей формулы:

(Soб./Saн.)^b

где:

Soб. – площадь объекта оценки;

Sан. – площадь аналога;

b – коэффициент торможения (коэффициент торможения составляет -0,106).



Материал стен

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному фактору, отсутствует необходимость внесения корректировки.

Наличие отделки

Поскольку все объекты имеют высококачественную отделку, корректировка не требуется.

Транспортная доступность

По данному фактору объекты оценки и аналоги не имеют различий, поправка не требуется.

Веса аналогов

При определении стоимости 1 кв. м методом сравнительного анализа продаж, ценам сравниваемых объектов, полученным в результате корректировок, были приданы удельные веса в зависимости от количества и качества внесенных корректировок.

Выделение стоимости земельного участка из общей стоимости объекта недвижимости

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её службы неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Корректировка на стоимость земельного участка рассчитывалась на основании ранее определенной стоимости 1 сотки земельных участков в рассматриваемом районе, которая составила 5 787 660,98 руб. (см. п. 4.4.4 настоящего Отчета).

Расчет справедливой стоимости Объекта

После обоснования корректировок осуществлены расчеты, приведенные в нижеследующих таблицах, в которых показаны последовательность внесения поправок, скорректированные цены аналогов и рассчитаны стоимости Объекта.

Табл. 24. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, ул. Школьная	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, д. 47



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость дома с		300 000 000	454 291 740	324 494 100
учетом участка, руб.				
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная		273 600 000,0	414 314 066,9	295 938 619,2
стоимость, руб./кв. м Площадь земельного				
участка, сот.		25	32,16	16
Корректировка на				
земельный участок,		-144 691 524,5	-186 131 177,1	-92 602 575,7
руб.		111 051 52 1,5	100 131 177,1)2 002 5 75,7
Стоимость дома без				
учета земельного		128 908 475,5	228 182 889,8	203 336 043,5
участка, руб.				
Площадь дома, кв. м	1028,9	935	742,6	960
Стоимость за 1 кв. м,	Подлежит	137 870,0	307 275,6	211 808,4
руб.	определению	137 670,0	307 273,0	211 000,4
Дата оценки / Дата	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
(предложения)	септлоры 202 т г.			
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная		137 870,0	307 275,6	211 808,4
стоимость, руб./кв. м				7
Вид права,	0.5	0.7	0.5	0.5
выставленного на	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
продажу Корректировка, %		0	0	0
Скорректировка, 76		U	U	U
стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
Условия				
финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная		127.070.0	207 275 (211 000 4
стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
	Московская	Московская обл.,		
	область, р-н.	Одинцовский г.о., д.	Московская обл.,	Московская обл.,
Место нахождения	Одинцовский, д.	Жуковка, ул.	Одинцовский г.о., д.	Одинцовский г.о., д.
	Жуковка, д. 82А,		Жуковка	M/2 1740 D740 77 47
	1 0	Школьная	жуковки	Жуковка, д. 47
П	корп. 1,2	Школьная		жуковка, д. 47
Локальное				-
местоположение	корп. 1,2 д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
местоположение Корректировка, %		д. Жуковка		-
местоположение Корректировка, % Скорректированная		д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м	д. Жуковка	д. Жуковка 0 137 870,0	д. Жуковка 0 307 275,6	д. Жуковка 0 211 808,4
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м		д. Жуковка 0 137 870,0 935	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6	д. Жуковка 0 211 808,4 960
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректировка, %	д. Жуковка	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректировка, % Скорректированная	д. Жуковка	д. Жуковка 0 137 870,0 935	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6	д. Жуковка 0 211 808,4 960
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м	д. Жуковка	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректировка, % Скорректированная	д. Жуковка	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м	д. Жуковка 1028,9 Из прочих	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Скорректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, %	д. Жуковка 1028,9 Из прочих	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Окорректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, %	д. Жуковка 1028,9 Из прочих	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Скорректировка, кв. м	д. Жуковка 1028,9 Из прочих	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Отделка	д. Жуковка 1028,9 Из прочих материалов	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0 136 478,5 Высококачественна я отделка	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0 296 836,0 Высококачественна я отделка	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0 210 257,9 Высококачественна я отделка
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Оскорректировка, м Отделка Корректировка, руб./кв. м	д. Жуковка 1028,9 Из прочих материалов	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0 136 478,5 Высококачественна	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0 296 836,0 Высококачественна	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0 210 257,9 Высококачественна
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Скорректировка, м Отделка Корректировка, руб./кв. м Отделка	д. Жуковка 1028,9 Из прочих материалов	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0 136 478,5 Высококачественна я отделка 0	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0 296 836,0 Высококачественна я отделка 0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0 210 257,9 Высококачественна я отделка 0
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Отделка Корректировка, руб. Скорректированная стоимость, руб./кв. м	д. Жуковка 1028,9 Из прочих материалов	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0 136 478,5 Высококачественна я отделка	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0 296 836,0 Высококачественна я отделка	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0 210 257,9 Высококачественна я отделка
местоположение Корректировка, % Скорректированная стоимость, руб./кв. м Площадь дома, кв. м Корректированная стоимость, руб./кв. м Материал стен дома Корректировка, % Скорректировка, % Скорректировка, м Отделка Корректировка, руб. Скорректировка, руб.	д. Жуковка 1028,9 Из прочих материалов	д. Жуковка 0 137 870,0 935 -1 136 478,5 Кирпичный 0 136 478,5 Высококачественна я отделка 0	д. Жуковка 0 307 275,6 742,6 -3 296 836,0 Кирпичный 0 296 836,0 Высококачественна я отделка 0	д. Жуковка 0 211 808,4 960 -1 210 257,9 Кирпичный 0 210 257,9 Высококачественна я отделка 0



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Категория	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
земельного участка	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Общая корректировка в % от цены предложения		1	3	1
Весовой коэффициент		0,402	0,169	0,429
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	195 282,2			
Справедливая стоимость жилого дома без учета земельного участка, руб.	200 925 903,70			
Доля в праве собственности	0,75			
Справедливая стоимость Объекта, руб.	150 694 427,78			

Источник информации: расчеты Оценщиков

Стоимость Объектов оценки была определена в соответствии с их площадью.

Табл. 25. Расчет справедливой стоимости, согласно площадям объектов

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	794,8	116 407 747,30
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	142,1	20 812 205,45



№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	92	13 474 475,03
	Итого:	1028,9	150 694 427,78

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 29.09.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, опред сравнительным г	
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	116 407 747,30	(Сто шестнадцать миллионов четыреста семь тысяч семьсот сорок семь рублей 30 копеек)
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	20 812 205,45	(Двадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч двести пять рублей 45 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	13 474 475,03	(Тринадцать миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят пять рублей 03 копейки)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	112 989 611,48	(Сто двенадцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот одиннадцать рублей 48 копеек)

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при оценке объектов был применен только один подход (сравнительный), то производить согласование результатов не требуется.



5. Заключение и выводы о стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (пункт 14), результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

С учетом округления до трех значащих цифр, стоимость Объектов оценки, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 29.09.2024 г., составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая с	тоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	116 000 000,00	(Сто шестнадцать миллионов рублей 00 копеек)
2	Гостевой дом. Назначение: Нежилое. Местоположение: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д.82A, строение 1. Площадь: 142,1 кв.м. Количество этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	13 500 000,00	(Тринадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	113 000 000,00	(Сто тринадцать миллионов рублей 00 копеек)
	Итого:	263 300 000,00	(Двести шестьдесят три миллиона триста тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик

Бурдюгов В. В.

Оценщик

Григорян Г. Р.

29 сентября 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Григорян Г. Р.



Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (POO).

Международные стандарты оценки (МСО), 2022 г.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ермаченков С.Г. «Стоимость имущества и срок его реализации». М., 2010.

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома».

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия технического паспорта жилого дома.

Интернет-сайты http://www.cian.ru, http://www.avito.ru и др.



Приложение 1. Копии документов Оценщиков



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

РЕЕСТР) «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» д. 6/19, стр.1, Москва, 101000 Зюрикову В.В.

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000 тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru 20.12.2022 _{Ne} 07-05889/22@

на № 70839 от 15.12.2022

zurikov@sroroo.ru

АССОЦИАЦИЯ

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЦИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	POO
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2A
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



Владелец: Соколона Марина Георгиенна Действителен: с 25.07.2022 до 18.10.2023 М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна (495) 531-08-00 (14-19)









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

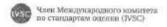


OFPH 1207700240813 ИНН 9701159733 107078, г. Москва, а /я 308 E-mail: info@sroroo.ru Web: www.sroroo.ru Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



ТЕ Go VA Аксоциированный член Европейской группы ассоциаций оценциков (ТЕGoVA)





Вышиска

из реестра саморегулируемой организации оценшиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

rowning O ti dri

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» <u>шоля</u> 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- 1. №035665-1 от 19.01.2024. Оценка неавижимости, действителен до 19.01.2027;
- 2. №035666-2 от 19.01.2024, Оценка движимого имущества, действителен по 19.01.2027;
- 3. №035667-3 от 19.01.2024. Оценка бизнеса, лействителен до 19.01.2027

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

Место работы (основное): Общество е ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж; 29 дет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

- 1. Диплом № ПП 656739 от 20.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
- 2. Диплом № ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного поздействия за последние 2 года:

1. Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета РОО коллегиально решено удовлетворить жалобу Службы анализа рисков Банка России от 10.04.2024 г. № 22-5-5/325 и применить к оценцикам-членам РОО Григоряну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507) и Солодкому Илье Валерьевичу (рег. № 009837) следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение Номер протокола: 182 от 30.05.2024

для документов

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04х епт бря 2024 г. Дата составления выписки 04 сентярря 2024

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков







квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 035666-2

19 » января

20 24r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 20 24 г. № 331

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 20 27 г.

40-01040in-Money-2071 (-6: 72164)







Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:

001PIL-680129/2024

СТРАХОВЩИК:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, к. 1 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 12.02.2024 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,

паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639

г. Москва, Волгоградский пр-т, д.78, кв.120

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):

с «28» июня 2024 г. по «27» июня 2025 г.

Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договорог

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случам происшедии: после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет страховщик. страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса) В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленных настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки

и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «ОЗ» октября 2019 г. (дапее — Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ-

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:

Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор;

деятельности

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО

покрытия:

ИСКЛЮНЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

СТРАХОВАЯ СУММА **ИЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):**

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, порядок оплаты:

– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса). Не установлена

5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2024 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «21» июня 2024 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

ПМелая

Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
 Подписывая настоящий Договор (Полик) страхования Страхования Страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «Оз» оклября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
 в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового станиары защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КоН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
 согласен осуществлять взаммодействие со страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способани в опучаях специально предусмотренных Правилами страхования;
 согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в Информация об адресах офисов Страховщика. в которых осуществляется прием документов пли настиливным страховых страхов пли настиливным с

настоящем Договоре (Гюлисе).
Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электроингой форме, размещена на официальном свите Страховщика и может быть тоймена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Уоцейн страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законоживлыством Российской Федерации и Правилами страхования.

CTPAXOBULINK: ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

Фт Страховщика: /Погорелая А.С./ Доверенно тъ №2022/72 от 05.03.2022 г.) M/7

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Григорян Гарегин Рафаэлович









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

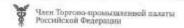
АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



ТЕСОVА Акходинрованный члем Европойской группы ассоциальні оценципол (ТЕСОVА)





Выписка из реестра саморегудируемой организации оденщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(9.11.1), напитеря для притис приностивные обставления

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

является членом РОО и включен(а) в реестр «<u>07</u>» августв 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №035663-1 от 19.01,2024. Оценка недвижимости, лействителен до 19.01.2027

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области опеночной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

- 1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (перенолгоговка в области опенки):
- 2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о налични жалоб и дисциплинарных взысканий за последние 2 года: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) опенцика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков.

Данные спедения предоставлены по соуполнию на Сестиября 2024 г.

Дата составления выписки 04 сентября 2024 г.

Руководитель Отдела ведения рее

В.В. Зюриков







Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

договор (полис)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:

001PIL-680202/2024

СТРАХОВЩИК:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.02.2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович, инн 773700145593

паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления

Внутренних Дел г. Москвы

г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):

с «28» июня 2024 г. по «27» июня 2025 г.

Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим

Договором (Полисом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи; происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия

настоящего Договора (Полиса).

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные

настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу/

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки,

и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «ОЗ» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил

страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:

Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:

- заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор;

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового

случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной

деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО

ПОКРЫТИЯ:

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, порядок оплаты:

10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса). Не установлена

5.950,00 (Пять тысяч девятьсот гіятьдесят) рублей.

1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2024 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «26» июня 2024 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

-Форма, порядюк и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
-Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального

получил правила страхования ответственности оценщика до в ругла Ренессанс страхование, утвержденные приназом тенеравыного
директора №181 от «30» октябра 2019г, ознакомпен, согласет стими и обязуется их въпслыять.
 в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и
юридических лист, - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые
организации и иностранные страховые организации, утв. Банном России, Прогокол от 30.82.023 N КФНТ-26.
 согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредствам почтовой и телефонной связи,

а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в

но год цем Договоре (Полисе). то договоре полисе, по договоре полисе по договоре по до

СТРАХОВЩИК:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика (Доверенность Nº

21.1 жева М.Н./ 5 pt 05.03 2022 r..)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

Андеррайтел





ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора

001PIL-676196/2024

Страховщик

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

121614, г. Москва, вн. тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.

Лицензия СИ №1284 выдана ЦБРФ 12.02.2024г. бессрочно

Страхователь

ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380

119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б,

этаж 3, пом. I, комн. 16.

Предмет Договора

По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы

(страховой суммы).

Пернод страховання

с «15» апреля 2024 г. по «14» апреля 2025 г.

(срок действия Договора) Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном

настоящим Договором.

Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора.

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.

Ретроактивный пернод

 после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов отвественности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю;

 после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов отвественности, установленных настоящим Договором страхования.

Лимит ответственностн Страховщика

100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования

в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки.

Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.

Франшиза (безусловная) 0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.

Страховая премня, порядок оплаты

35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.

Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается

не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Андеррайтер Баранова Е.И.



условия страдования

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «ОЗ» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее — Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.

Объект страхования

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности,

Страховой случай

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

Выгодоприобретатели

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.

Объем стряхового покрытня

- В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:
- Реальный ушерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- Необходимые и пелесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховшика;
- Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая
- Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причинённого ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования;

Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

Андеррайтер Баранова Е.И. ₂



Ренессанс

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

 Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Изменение условий Договора

Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Специальные условия и оговорки

- 1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, утв. Банком России, Протокол от 03.08.2023 N КФНП-
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредствам почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.
- Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.
- 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 28 марта 2024 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

«Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

Андеррайтер Баранова Е.И.,



Ренессанс.

Страховины ВАНИЕ

ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/773101001

121614, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.

Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк», Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700

Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь:

ООО «**Центр корпоративных решений**», ИНН 9705008380 КПП770501001, ОГРН 5147746403239.

119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б,

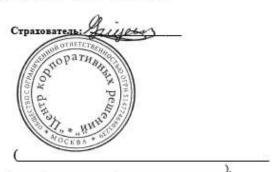
этаж 3, пом. I, комн. 16.

p/c 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страховшик:

(Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 om 05.03.2022z..).

М.П.



ФИО, должность, основание полномочий М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001РІL-676196/2024

Андеррайтер Баранова Е.И.



Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки



Управление Федеральной службы государственной регистрании, кадастра в картография по Московской области выпостоямие организация Выписка из Единого государственного реестра исданжимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект исданжимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный ресстр недвижимости инесены следующие сведения:

	Здание		
	вид объекта недвижимостя	КИМОСТИ	
Jiner Ne I paragera 1 Beerv лис	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов взаписки: 5
28,09,2022;			
Кадастроный номер:	50:20:0010409:1894		
K	en-an-normal		
Номер кадастрового квартала:	20.20.0010409		
Дата присвоения кадастроного номера:	04.07.2012		
Рансе присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный помер 174:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/042/2007-332	1-50-20/042/2007-332
Местоположение:	Московская область, р-н.	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуюнка, д. 82А, корп. 1.2	(2A, Ropm, 1,2
Плотадь, м2:	794.8		
Назначение:	Жилое		
Наяменование:	жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	0.0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб;	19499554.58		
Кадастровые номера иных объектов недвижниости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	ax 50:20:0010512:350		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	IMX 50:20:0010409:4464		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статуе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте нед	Сведения об объекте нединжимости имеют статус "актушнине, ринее учтенные"	альные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, пеобходимые для запол этаже (плане этажа), отсутствуют.	дам заполнения раздела: 5 - Пля тетнуют.	Сведения, необхюдимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отеутетвуют.
Получатель выписки:	Золотврев Миханл Аначе Правообладатель: от име "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ К	Золотврев Михаил Анатольсвич (представитель правозбилателя), Правооблидатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕ "УТІРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИ	Золотарев Михаил Анатольевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от вмени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", 7703551413
	- open		
	За документ подпактан	дижан	
полное паименование должности	SHEKTPOHHOR DOZINICAGO	ngimetuo	инициалы, фамилия
	Cepudynam 14575124(0043053)0020055(909)100,400 Ilimizonii obigatramiatosi Cityana rocyzjancinistinosi PGTICCIPALIJIE KAJACITRA (ESAPTOTPAnisti	Strangerine Lead * Vitaric Their Bridge * Adellari	



axion 2 miles 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

12 Всего листов раздела 2: 3 Всего раздела 2: 3 Всего раздела 2: 3 внообщателя; 1.1 ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВА ремя государственной регистрации 2.1 ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВА парам, отраничении права без предестива посударственной регистрации; 2.1 Закторого утражение провы, отраничении права без педвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 А.1 добременение объекта недвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 добременение объекта недвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 добременение объекта недвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 дай установания ображение объекта недвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 дай установания ображение прав и Срех дебтива с 15.08,2022 на дай установания ображения ограничение прав и Срех дебтива с 15.08,2022 на дай и 11.09.2018 В.2022 17:34:50 сударственной регистрации: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 добъекта недвижимости: 2.8.09,2022 17:34:50 В.0.2022 17:34:50 добъекта недвижимости: 1.8.4.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.				здание вна объекта недвижимости	OCTH	
раздела 2 Всего листов ата и время государственной регистрации зака и права, ограничения права без осуществления государственной зака узакона согласия третьего лица, прав и обременение объекта недвижимости; прав и обременение объекта недвижимости; посударственной регистрации; посударственной регистрации; в колорый установлены ограничение прав и внение объекта недвижимости; в колорый установлены ограничение прав и внение объекта недвижимости; в колорый установлены ограничение обременение объекта недвижимости; в колоры которого установлены ограничение обременение объекта недвижимости; в колоры сведение объекта недвижимости;						
ель (правообладатели); ата и время тосударственной регистрации осуществлении государственной влемя, правы, отраничения права без влемя, правы, отраничения права без прав и обременение объекта недвижимости; прав и обременение объекта недвижимости; посударственной регистрации; и который установлены отраничение обременение объекта недвижимости; и который установлены отраничение обременение объекта недвижимости; и пользу которого установлены отраничение обременение объекта недвижимости; и пользу которого установлены отраничение обремение объекта недвижимости; и об осуществления трана без миниото в сели, закона согласня третьего	5		в раздел	12:3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
ель (правообладатели): ата и время государственной регистрации осударственни государственной драв и обременение объекта недвижимости; прав и обременение объекта недвижимости; прав и обременение объекта недвижимости; посударственной регистрации; и который установлены ограничение обременение объекта недвижимости; и который установлены ограничение обременение объекта недвижимости; иня об осуществлению регистрации; иня об осуществления государственной рации сделен, правы, ограничения права без мимого в силу закона согласня третьего	9.2022r.					
1.1 ЗАКРЫТЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАНИИ 2.1 Общая доцеям собственность дата и время государственной регистрации достой правы об осуществление правы без необхадимости; 38.09.2021 17.34.50 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-3 2.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 3.20.00.10.40 -1894-50.422.2022-4 4.1 давнице ображение объекта недвижимости: 28.09.2022 17.34.50 4.1 давнице ображение объекта недвижимости: 28.09.2022 17.34.50 4.1 давнице ображения объекта недвижимости: 28.09.2022 17.34.50 5.1 вид;	строяы	# HONSEPS:	50:20:	0010409:1894		
Вид, номер, дата и время тосударственной ретистрации 21 Общая долевая собственность. 25/100 права: Сведения об осуществлении государственной ретистрации сделки, права, органичение права обсуществление права обременение объекта недвижимости: 5.1 мата государственной регистрации: 5.2 мод 2021 17:34:50 Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 5.1 мата государственной регистрации: 5.2 мод 2022 по 31.07.2032 Основание государственной регистрации: 5.2 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: 5.2 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: 5.3 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: 5.4 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: 5.5 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: 5.6 мод 2022 по 31.07.2032 основание государственной регистрации: Браничение права и обреженение объекта недвижимости: Правила доверенсия по света закона согласия третьего права и обреженение объекта педвижимости: Правила доверение права и права об осущественной регистрации: Правила доверенсия права об осущественной регистрации: Правила доверенсий догом до осущественной регистрации: Правила доверенсий до об осущественной регистрации: Правила достистрации: Правила достистрации: Правила достистрации: Правила достистрации: Правила достистрации: Правила достистрации: Правила до остистрации: Правила достистрации: Правила до об осущественной до остига до ости	Hpas	ообладатель (правообхівдатели):	Ξ	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИ	нированный фонд
Сведения об осуществлении тосударственной регистрация: 5.1 пицо, в пользу который установленые объекта исцивжимости: 5.1 пицо, в пользу который установленые объекта исцивжимости: 5.1 пицо, в пользу который установленые объекта исцивжимости: 5.2 пицо, в пользу который установленые объекта исцивжимости: 5.3 пицо, в пользу который установленые отраничение прав и обременение объекта исцивжимости: 5.4 пицо, в пользу который установленые отраничение прав и обременение объекта исцивжимости: 5.4 пицо, в пользу который установленые отраничение прав и обременение объекта исцивжимости: 5.4 пицо, в пользу который установленые отраничение прав и обременение объекта исцивжимости: 5.4 пицо, в пользу которые установленые объекта исцивжимости: 6. пицо, в пользу которые установленые объекта исцивжимости: 7. пицо, в пользу которые установление объекта исцивжимости: 6. пицо, в пользу которые установленые объекта исцивжимости: 7. пицо, в пользу которые установление объекта исцивжимости: 8. 09.2022 17:34:50 7.8 09.2022 10:34:20 7.8 09.2022 10:34	Вид.	номер, дата и время государственной регистрации в	2.1	Обирая долевая собстве 50:20:0010409:1894-50// 28:09:2022 17:34:50	ниюсть, 25/100 1422/2022-3	
Отраничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: дата государственной регистрации: 5.2 в 09.2022 17:34;50 дата государственной регистрации: 5.2 обременение объекта недвижимости: доверительное управление 28.09.2022 17:34;50 дата государственной регистрации: 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-5042/2022-4 50:20-0010409:1894-50422/2022-4 50:20-0010409:1894-5042/2022-4 50:20-0010409:1894-50	Свети ретин пеобл орган	ения об осуществлении государственной ттрации сленки, правы, ограничении права без одимого в силу закона согласия третьего лица, ів:	17	данные отсутствуют		
	Orpa	пичение прав и обременение объекта недвижимости	THE 3ap	сгистрировано		
ниц; дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости; седения об осущественния государственной регистрации; седения об осуществения государственной регистрации; седения об осуществения государственной регистрации; седения об осуществения трека без необхациями следки, права, ограничения права без необхациюто в силу закона согласия третьего	Orpa	ничение прав и обременение объекта недвижимости				
лата государственной регистрации: 28.09.2022 17:34:50 номер государственной регистрации: 50:20:0010409:1894-50/422/2022-4 сров. на который установлены ограничение объекта исданжимости: лицо. в пользу которого установлены ограничение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮ! РЕДЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИО КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОИД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮ! РЕДЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИО КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОИД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413 ОСНОвание государственной регистрации: Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018 неможения права без нашам предва без неможения права бе	5.1	тинт:	Довер	ительное управление		
роси, на который установление объекта исданжимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение общество обременение объекта исданжимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение общество обременение объекта исданжимости: прав и обремение обремен		дата государственной регистрации:	28,09.	2022 17:34:50		
срок, на который установлены ограничение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение общество общество обременение объекта недвижимости: прав и обремение обремение обремение обремена недвижимости: прав и обремение		номер государственной регистрации;	50:203	0010409:1894-50/422/203	22-4	
лицо, в пользу которого установлены отршинчение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮ прав и обременение объекта недвижимисти: НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОТРН: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮ! "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИО КОМБИНИРОВАЛНЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413 регистрации: Правила доверение об осущаетиления государственной далные отсутствуют венлу закона согласия третьего необщимого в сылу закона согласия третьего		срок, на который установлены ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	Срок	цействия с 15.08.2022 по	31.07.2032	
THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAME		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	PEA	ЭСТВО С ОГРАНИЧЕНІ ІБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ИЖИМОСТИ "КРАСЕІС	ной ответственностью "у г" Д.У. закрытый плевой ин эпресненский", инн: 770355	ПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 1ВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД 51413, ОГРН: 1057747030000
			OBIU PEA KOMB	ЭСТВО С ОГРАНИЧЕНІ ВНБІЕ ИНВЕСТИЦИИ МНИРОВАННЫЙ ФОН	НОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЫО "У "Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИН 1Д. "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН	ПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВВСТИЦИОННЫЙ : 7703551413, ОГРН: 1057747039000
ministra .		основание государственной регистрации:	Прави	ла доверительного управ	визения, № 3565, выдан 11.09.2018	8
JULIUS OF GUID.		сведения об осуществлении тосударственной регистрации сдедки, права, ограничения права без необходимого в силу закона сагласия третьего лица, органа:		е отсутствуют		





Blact No 2 paracena 2 Becto mecton paracena 2.3 Becto paracena 3.3				Здание		
Всего листов выпотем и о договоре пакой договоре паключен торый осуществляет выпотеме: Тиби или дополнений в рамлечен права без наследния: Тибиной регистрации претметный предвиженной предвиженной предвиженности: Тибиности: Тибино				вид объекта недвижи	MOCTH	
ия об управляющем залотом и о договоре сения залотом, если такой договор заключен из о договор заключен из о договор заключен из о договитарный доголиствий в рационную зались об ипотекс: ил и время государственной регистрации существлении государственной регистрации на силу закля согласия третьего лица. прав и обременение объекта недвижимости: похударственной регистрации: похударственной регистрации: похударственной регистрации: похударственной регистрации: похударственной регистрации: и вогорый установлены ограничение прав и несине объекта недвижимости: и вогорый установлены государственной рации сцелки, права, ограничения права без дамого в сялу закона согласия третьего ургани: пос наименование должности	55		разделя	2:3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки:
ия об управляющем залотом и о договоре - свия залотом, если такой договор заключен видетення изменения договор заключен ви о депсантарии, воторый осуществляет ве обещения изменений или дополнений в рационную зались об ипотеке: еди (правообладатели); прав и обременение объекта недвижимости: прав и обременение объекта недвижимости: сеударственной регметрации: посударственной регметрации обременение посударственной регметрации посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной посударственной	8.09.2022r.					
торый осуществляет окументарной в делозор заключен окументарной в делозиной; най или дополнений в б инотеке: облекта недвижниости: твенной регистрации: твенной регистрации: твенной регистрации: твенной окумента права без недвижные права и недвижные права без недвижные права в согласия третьего оставляетия третьего оставляетия третьего	цастровы	т. жомерт:	50:20:0	010409:1894		
торый осуществляет окументарной в заклюдной: ний или дополнений в 5 инотеке: и): претвенной регистрации врагиенной неция права без для третьего лица. объекта недвижнимости: предвижни ограничение прав и текниости: и осударственной в ограничение права и выполнения права без а согласия третьего объекта недвижимости:		сведения об управилнопием залютом и о договоре управизения залютом, если такой договор заключен для управления инстемой:		отсутствуют		
ний или дополиений в 5 ипотеке: твенной регистрации твения права без зна третьего лица. объекта недвижниости: трации: трации: пли ограничение прав и скимости; а недвижимости; и государственной ограничения третьего а согласия третьего		сисдения о депозитирии, который осуществляет хранение обеддииженной документарной закладной или электронной закладной;				
и); претвенной регистрации претвенной неция права без свя третьего лица. объекта недвижниости; по отрации; пнотрации; пнотрации; пнотрации; пнотрации; пнотрации; пнотрации; пнотрации; претвенной отрации; претвенной отрации; потрации; п	_	ведения о внесения изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
твенный регистрации права без ня третьего лица объекта недвижимости: прации:	Прав	вообвадатель (правообщадатели);	21	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВО! "КРАСНОПРЕСНЕНС	Й ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОН ЭКИЙ"	д недвижимости
арственной сответния прана без раз третьего лица. объекта недвижимости: пы ограничение прав и скимости; тановлены ограничение п недвижимости; и государственной ограничения права без а согласия третьего олжности	прав	момер, дата и время государственной регистрации is:	2.2	Общая делевая собств 50:20:0010409:1894-50 28:09:2022 17:34:50	хенность, 75/100 0/422/2022-2	
объекта недвижимости: прации: кимости: кимости: пистрации: пистра	Chen pern neofi oprai	цения об осуществлении государственной страции сделки, права, ограничения права без ходимого в силу закона согласия третьего лица.	4.2	данные отсутствуют		
нид: дата государственной регистрации: помер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта исциижимости; лицо, в пользу жоторого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости; сведения об осуществлении государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации: аконо в силу закона согласия третьего лица, органа;	Orps	винчезие прав и обременение объекта недвижимости				
дата государственной регистрации: 28.09.2020 17:34:50 помер государственной регистрации: 50.20.0010409: 1894-50/422/2022-4 срок. на который установлены ограничение прав и Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032 обременение объекта недвижимости: пино, в пользу жоторого установлены ограничение объекта недвижимости: прав и обреженение объекта недвижимости и прав останенной регистрации: прав и обреженение объекта недвижимости и прав останенной регистрации: прав и обрежение объекта недвижимости и прав останенной регистрации обрежение объекта недвижимости и обрежение прав останенной регистрации обрежение объекта недвижимости и обрежение прав останенной регистрации обрежение объекта недвижимости и обрежение	5.1	BHJ.	-	тельное управление		
рожер государственной регистрации: \$0.20.0010409; 1894-50/422/2022-4 срок. на который установлены ограничение прав и Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032 срок. на который установлены ограничение прав и Срок действа недвижимости; прав и обременение объекта недвижимости; "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИЯ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИЯ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОНИЯ "В ЗАКРЫТЫЙ "В ЗАК	Šį.	дата государственной регистриции;	28.09.2	022 17:34:50		
ерок, на который установлены ограничение прав и Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032 обреженение объекта недвижимости: лицо, в нользу жоторого установлены ограничение прав и обреженение объекта недвижимости: прав и обреженение объекта недвижности: прав и обрежение объекта недвижности: прав и обрежение объекта недвижности: прав обрежение объекта недвижности: прав обрежение обрежение объекта недвижности: прав обрежение объекта недвижности: прав обрежение объекта недвижности: прав обрежение объекта недвижности: прав обрежение прав обрежение прав обрежение прав обрежение объекта недвижности: прав обрежение пра		номер государственной регистрации:	50:20:0	010409:1894-50/422/20	022-4	
прав и обременение объекта недвижимости: "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫ Прав и обременение объекта недвижимости: "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫ Правила допование государственной регистрации: "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОТРИ: 105 основание государственной регистрации: Правила допование государственной регистрации: Правила допование стедуации сцепки, права, ограничения права без необходимого в емлу закона согласия третьего лица, органа. Произивеннование должности людное наименование должности людное на права должн		срок, на колорый установлены ограничение прав и обременене объекта недвижимости;	Срокл	ействия с 15.08.2022 п	to 31.07.2032	
a Ges		лицо, в пользу жоторого установлены ограничение прав и обреженение объекта недвижимости:	OSUUE "PEAJI HEABI	СТВО С ОГРАНИЧЕН БИБЕ ИНВЕСТИЦИ ЗЖИМОСТИ "КРАСН	ІНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬК И" Д.У.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ЮПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 770	2 "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПА] 1 ИНВЕСТИЦИОНЦЫЙ ФОНД 33551413, ОГРН: 105774703000
Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018 данные отсутствуют о данные отсутствуют о документ подписля			OBIITE "PEAJI KOMB	СТВО С ОГРАНИЧЕН БНЫЕ ИНВЕСТИЦИ ИНИРОВАННЫЙ ФО	ІНОЙ ОТВЕТСТВІЯНОСТЬК И" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНД "ЗВЕНИГОРОДІСКИЙ", И	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАЛ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ГНН: 7703551413, ОГРН: 10577.
ABHING OTCYTCTSFOR O AOKYNEHT HOUWKAN NEXTFORMOUT MARMETAGO		основание государственной регистрации:	Правил	на доверительного упр	авления, № 3565, выдан 11.09.7	2018
ADEXIAL TRADUMCALI SMEXTPOLITOR TRADUMCALI		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		: отсутствуют		
MEXIPOLITOR INQUITORO			12	документ подпис	SAII SAII	
Chancelean California in Calif		полное наименование должности	-	электионной жадин	icho	инициалы, фамилия
SALDSON AND STATES AND			Cquidami Baneser de PETRCTFAL	Сіртіфікал (1975) 27-нен 1353 рітрийзя (мундамізя) мундамізна Вкласокс фіффік Алдастія і Вклатій Расоніі РЕТИСТРАЦІЙ КАДАСТРА ІНКАЛ'ІЙ РАСОНІ	utesta constatot 4	



			Здание		+
			вид объекта недвижимости	имости	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.09	28.09.2022r.				
Када	Кадастровый немер;		50:20:0010409:1894		
	сведения об управляющем залотом и о договоре управления залотом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	залотом и о договоре гакой договор заключен	данные отсутствуют		
	сведения о деполитарии, который осущи хранение обсадаваженной документарно закладной яди электронной закладной:	который осуществляет документарной ой закладной:			
	ведения о виссении изменений или дополнений и регистрационную запись об инотеке:	пений или дополнений в об инотеке:			
9	Заявленные в судебном порядке п	права требования:	даниые отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	HAM	данные отсутствуют		
90	Сведения о наличии рециення об изългии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	изънтии объекта ных и муниципальных	данные отсутствуют		
6	Сведения о невозможности государственной регистраци без личного участия правообладателя или его захонного представителя;	дарственной регистрации данные отсутствуют дателя или его захонного	двиные отсутствуют		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но отсутствуют не рассмотренных заявлений о проведения государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости;	вличия поступивших, но роведения эля (перехода, за права или обремения 1 отношения объекта	отеутетвуют		

	, and an analysis	
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
иное наименование должности	электьонной поциисыо	нинциалы, фамилия
	Cepinipaus s4535424444838331460443281349543441	
	Personal OLUPATABILAS CHYNEA PROYECT BURREAM	
	PEDRICTPARROL KARACTPA SEKAPSOPAMOR	
	Holicianneign p (2 to 3523 ap 101 O 1021	



Вылиска из Единого государственного реестра лединжимости об основных харвитеристиках и зарегистрированных правах на объект ведвижнимости 20:50:0010215:489 20:50:0000000:300032 20:20:0010301:144 Всего разлелов; 50-20-0010512:350A Описание местоноложения объекта недвижимости хема расположения объекта исдвижимости (чисти объекта незвижимости) на земельном участке(ах) Because department constitutory parcine 50:20:0010409:1894 Всего листов раздела 4: 50-20,0010512-266/1 50:20:0010512:267/1 Лист № 1 разделя адистровый номер; Macurra6 1:700



Унуметелие Федеральной службы государственнай регастрации, кылотра и картотрафии по Москолский объясти

ейн шаналаны экиме жаны жаны жана

писка из Единого государственного ресетра педаналиваети об основных харкитеристиска и зарегистрированных правах на объект пединжимости

В Единый госудирственный реестр исдинжимности виссены следующие сметения:

	Stanme	THE.	
	вил объекта педвижимоети	ЗВИЖНИОСТИ	
Juer We I payteria I	Веего листов расцела 1: 1	Всего ратислов: 3	Всего дветов выписки: 7
31.11.2022r.			
Қадастроиый помер;	50:20:0010411:11929		

Помер казаетровите инартала;	50;20;0010411
Дага приспосния кадистраного помера:	2504,2014
Рапсе присполный глеударственный учеть вя чамер:	Huncitrapinati nostep 174:055-20241 - W m. H. nostep 50-50-20/040/2008;323
Type Charles and All Conference of the Conferenc	Shower and the second of the s
5.15 [52] (C) ¹ 25	3.1727
The state of the s	1 0 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
P. C. Contractor Secretaring the confidence of policy medium	100000000000000000000000000000000000000
Compared Com	
Red pitter physician Cheminine Chi. (b) Dr.	10-10-1
Каластровние помера иных объектив исплияниетия, и пределах 50:20:0010512:350 вотпрых расположен объект педплиянскогт:	50:20:0010512:350
Каластровые помера помещений, мачино-мест, расположенных данные отсудети него в хамин или сооружении:	ланные отсутетие ют
Вядва разрентенням использовання;	запине отеутелизм
Статуе записи об объекте исдижимности:	Сведении об объекте нединжимости имеют стату с "актуальные, ранее учтенные"
Особые (тактан);	Сметення, пеобходимые для заполнения раздела; 5 - Илан распеломення помленения, манини-места на ттаже (плаве ттажы, отслетиот.
Получатель маниски:	Ерипов Дълстрий Власцимировану (предетавитель правожбластичести). Правозоблицатель: от именя таявителя КАРЯОВой АНАСТАСИЯ АЛЕКСАПДРОВНЫ

ORNAMINATION OF THE PROPERTY O	ROTHOG HORNACHORBURG RECERTIVETH A STATE TO BE SEASON OF A STATE OF THE STATE OF TH			
Company interest to the control of t	C. DECENTRACE DESCRIPTION OF A STATE OF THE PROPERTY OF THE PR		MANUAL MA	
	CONSTRUCTION OF THE PROPERTY CONTINUES OF TH	november negative notes and	Copingatas salebatas In communication of the contraction of	13

инициалы, фактания

MENTRALING HOUSENAND



Paggen 2 Juer 2

Выписка из Едипого государственного ресетра недвижнимости об основных характеристиках и зарстистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Всего дистов выписки: 7 Всего ракцелов: 3 вид объекта педпижимости 50:20:0010411:11929 Всего листов рахзела 2; 5 Just Me L payages 2 Kacaerpontali noxepo

	Правообладатель (привооблидателя);	2 ,	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЫО "УПРАВЛЯЮЦАЯ КОМПАНИЯ" "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
	Вид, помер, дата и время государственной регистроции права:	-i	Обіцая дохисява собстиснівость, 75/100 50:20:00:10411::11929-50/422/2022-3 01:11:2022 17:34:46
	Систепни об осуществлении хосударственной регистрации сделки, права, отраничения права без полбоставляют в ст. В закана согласти третьего лица. средие.	-	Janiffac orey ternyter
in	Ограничения прав и обременение объекта недвижнуюства не карегистрирована	He sup	DICTORDUSTRA
	Опредичение прав и обременение объекти незвижимости:		
	5.1 ms.t.	/loner	Поверительное управление
	дата текударственной регистрации:	01.11	01.11.2022.17:34:46
	помер том: эдественной регистрации;	50:20	50:20:0010411:11929-30:422/2022/5
	срим, на волорый установлены ограничение прав и Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035 обреженение объекта веданжимоети:	Срок	ействия с 15.08.2022 по 30.04.2035
	лицо, и польду которого установовень отраничение прав и обремение объекта педвижняюети:	OEIII "PEA	лици, в польду которого установлены ограничение ОБПДЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТБЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ прия и обременение объекта педвиживаести: "РЕАЛЬПЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	HENCH	изменения и дополисния в правила доверительного управления. № 4, выдаи 02.04.2021
		IEMEII	изменения и дополнения в правина доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020
	систения об осуществления тосударственной регистрации сделки, права, ограличения врана без пеобуссимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	NIII NIII NIII NIII NIII NIII NIII NII	Janitise orestrement
	сисления об управляющем залотом и о догоноре управления залотом, если такой догонор заключен для управления вногоской:	Pilling.	занные отоутетиу ют



State of S	AND THE REAL PROPERTY OF THE PARTY OF THE PA
раздала 2 Весто листов раздала пист о денодитарии, каторый осуществляет пист оденодитарии, каторый осуществляет пист оденодитарии надоподены отраничение объщение объекта недвижимости; в ист оденодитарии из раздаритисти обът права ост права ост права, от раздаритисти объекта права, от раздаритисти объекта права, от раздаритисти объекта права, от раздаритисти объекта права, от раздаритист объекта права, от раздаритист объекта права, от раздаритист объекта права, от от раздари застовной дестова тествения права, ост права осуществляет пист од столи права, от раздаритист объекта права осуществляет пист объекти права, от раздаритист объекта права осуществляет пист объекта права, от раздаритист объекта права осуществляет пист од вносения изменений яди дополенений и раздарителя); пета и премя греударел венной регистрации 2.2	CKTU INCITIONISMOCTII
100 100	Всего рактелов: 3 Всего листов выпуски:
50-2059	
сиссиния о дейстанизаенной документарной докумествляет уранение обестанизаенной документарной нада: дета государственной регистрации; дета государственной обласкта недавижимости; дета государственной обласкта недавижимости; дета государственной обласкта недавижимости; дета государственной дета правы образивания; дета средния обласивания изосновной дета правы обласновной дета устранной дета и премя государственной регистрации дета дета и премя государственной регистранной дета дета и премя государственной дета и премя дета и премя государственной дета дета и премя государственной дета и премя дета и премя дета и премя государственной дета дета дета и премя государственной дета дета дета дета дета дета дета дета	1929
ведений о виссении изменений или дополнений и регистрационную запись об инотеке; вид: дета государственной регистрации; помер государственной регистрации; срок, из который установлены отраничение ОБПЦБ ирия и который установлены отраничение ОБПЦБ ирия и обреженение объекта недвижимости; индо, из который установлены отраничение ОБПЦБ ирия и обреженение объекта недвижимости; индо, из которы установлены отраничение ОБПЦБ ирия и обреженение объекта недвижимости; испедания и обреженение объекта недвижимости; испедания о обреженение объекта недвижимости и деновноре управления инотехой; сведения о тестиную деновной декумертичений и регистрационную запись об инотеке; имонобладитель (правообладители); имомер, дата и ярхми государственной регистрации 2.2 имонобладитель (правообладители); имомер, дата и ярхми государственной регистрации 2.2	
нида: дата государственной регистрации: помер государственной регистрации: помер государственной регистрации: помер государственной регистрации: пино, на могорый установлены ограничение (Устов д ображенение облажта недвижнямости; пино, в пользу вогоруду установлены ограничение (ОБПД) прия и обреженение облажта недвижнямости; пред прия и обреженение облажта недвижнямости; пред петагам об осу песталения государственной ситмене спетагам об осу песталения государственной ситмене петагам дама об осу песталения государственной ситмене управления от деполизария, моторый осуществляет управления инотехой: спедения о деполизария, моторый осуществляет управления о деполизария осуществляет управления о деполизария управления об деполизария управления о деполизария управления об деполизария управления о	
лини: раздит: разд	управление
раприя: 50-20-2 отроличение прав и Срок д мости: оденна играпичение ОБПЦ единамиости: нуваен итмене прав обен итме	4:46
отраничение прав и Срок д мюсти: оденны аграничение ОБПЦЕ спанальности: пред пред пред без панава и таки допоз и и ден шире и таки допоз и и ден шире и таки допоз и и ден шире и таки пред без петават и таки допоз и и ден шире и таки допоз и и и ден шире и таки допоз и и и ден шире и таки допоз и и и и и и и и и и и и и и и и и и и	11929-50/422/2022-4
овдены агуаничение ОБПЦЕ фінальности; гранич птаста права бет динная птаста третьего динная птаста третьего динная птаста третьего динная птаста права бет динная птаста третьего динная птаста права птаста птаст	c 15.08.2022 no 30.04,2035
претодини: нужене сударственной динные ранственной динные отом и с деновере динные отом и с деновере динные и десемественее мый сеущественее мый сеущественее мый сеущественее с и и деновений и потекс: потекс	ОБЩЕСТВО С ОГРАЛИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕЗИЮСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАЦИЯ" "РЕАЛЬНЫЕ ИПВЕСТИЦИИ", ИПН: 7703551413
измене раничения права без учасня третьеро огоз и и денопере ий деучастястяет май сеучестястяет жантарной и или долодиений и потекс: пной регистрации 2.2	нуменения и допастельства в цезентан доперительного управления. № 4, выдан 02,04,2023
еударутвенной динты ринеченту прине бел чтеля третьего погод и удилинуе динты мый осуществляет ментриой наполемент и потеке: 1,2 пной регистрации 2.2	няменення и дейкетиення в правила доверительного управления. № 3, выдан 29.12.2020
отом и призначения пантами положения положения положения и положения и положения и положения по	18,40.1
май осуществляет ментариой кандиной: 1.2 г. п.	IAMI
истеме: 1.2 г.	
1,2 most peracrpantar 2,2	
царсэненной регнетрации 2.2	ОБЩЕСТВО С ОГРАЛИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАЛННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"
	Обляя золевы собственность, 25/100 50:20:00104 И:11929-50/422/2022-2 01.11.2022 17;34:46
INCHRENCH THERS CAGE	INC. HERICAL LEGISLAND
A STATE OF THE STA	138 14 (24 (24 (24 (24 (24 (24 (24 (24 (24 (2
HIGHHOR HIBWREHORISHING JOSHCHOCTH HARRING BENEVALMARK IN MAKINA JANA HARHIMI	ec is statement through the statement throughout the statement of the stat



1				4		FIRET 4
-1				Здание		
				вид объекта недпожимости	11130	
1 1	JI	Лист № 3 разлети 2	o partie.to	2:5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
2	01.11.2022r.					
12	Ponul	Каластровый помер:	50:20:0	50:20:0010411:11929		
	Светени регистр необход органа:	Сведения об осуществлении тосударственной регметрации сделки, права, отраничения права без необхадимого в свету закони, согласня третьего дини. органи:	Ç.	лапиые отсутствуют		
	Orpan	Ограничение прав и обременение объекта ведняжимости:	11			
	5.1	BHJL	Довери	Дояерительное управление		
		дата государственной регистрации;	01.11.2	01.11.2022 17:34:46		
		ломер государственной реглетрации:	50:20:0	50:20:0010411:11929-50/422/2022-5	122-5	
		еров, на жихэрый установлены отраничение прав и Срох действая с 15.08.2022 по 30.04.2035 обреженене объекта педнижимости;	и Срок в	ействия с 15.08.2022 по	30,04,2035	
		лицо, в пользу которого у становизмы отравняения прав в обременение объекта педвижнуюети:	OBILLE	ОБЦЕСТВО С ОГРАЛИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕН "РЕАДБИБЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНИ: 7703551413	становлены отумичение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТБЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАЛИЯЯ кта педвижности: "PEAЛБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНИ: 7703551413	чимвляющая компания
		основание втоударственной регистриния;	никпе	ине а долодиения в пра	нуметения в 16 бедистия в правили лежерительного управления. № 4, выдын 02,64,2021	L. No. 4. reachain 02.04.2021
-			RMEHE	няя и дополнения в пра	н сметерия и дополнения в превида доверительного управления. № 3, падаш 29.12.2020	No.3, martan 29,12,2020
		светилин об осуществлении госуларственной регистулени в слов, прина, ограничении права без пес-бослимот в см.у, замина сплавани треньети вида, органа:		tannac orey rezigytor		
		сисления об «чракричите» вистом и о должерс упровления идомски, сели такой, коговар заключен для управления инотекой;		EBHIRAC OTC, TCTRORT		
		сведения о депозитарии, который осущестилет хранение обеданиясниой документарной закладиой или электронной закладной;				
		ведения о виссении изменений или деподнений в регистрационную запись об инотекс:				





		Запине		
		вид объектя педвижниости	кимости	
	Juer Ne 4 partie u 2 Beero aner	Всего листов рахиела 2: 5	Всего ракцелов: 3	Всего дистов выписки: 7
01.11.2022r.				
астрояв	Кадастроный помер;	50:20:0010411:11929		
5.2	RREAT:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации;	01.11.2022 17:34:46		
_	помер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-4	2/2022-4	
	срож, на воторый установленна ограничение прав и Срок действия с 15,08,2022 по 30,04.2035 обременение объекта ведвижимости:	в и Срок действяя с 15,08,2022	2 no 30,04.2035	
	лицо, в возвазу которого установлены ограничен прав в обременение объекта педвижностя:	DE OBRIECTBO C OPVAHAMENDÀ OTBETCIBEN "PEAJISIES HIBECTRIMM", MITE 7703551413	етаповлены отраничение ОБЦЦЕСТВО С ОГУАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТБЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вста педвижности: "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИИН: 7703551413	управляющая компания
	основание тосударственной регистрации:	м'ямещения и дополнения в	ятменения и дополнения в правила доверительните управления. № 4, выдан 02,04,2021	at. No. 4, natural 02,04,2021
_		изменения и дополнения в	изменения и дополнения в провида доверительного управления. № 3, выдат 29,12,2020	я. № 3. пылан 29.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделка, права, ограничения права без пеобходимого в силу закона сеглания трет осту-			
-	системни об управляющим яслогом н о договоре управления телогом, если такой энтовир заключен дея управлента пистекой:	daminae orey reruyaor		
	евелення о желолитарни, котарый осуществляет хронение обедляваецной лекументарной заклидной яли электронной заклидной;			
	жетения о виссезии изменений или дополнений и регистрационную запись, об листеке:			





					JIMCI D
			Запис		
			вид объекта недвижниости	жикости	
	Just Ne 5 peratena 2	Всего листов раздела 2: 5	pastera 2: 5	Beero partienne 3	Всего листов мыписки: 7
01.11	01.11.2022r,				
Кацак	Каластровый помер;		50:20:0010411:11929		
9	Заявленные в судебном порядке права требования:	HERRING:	данные отеутетнуют		
7	Сведения о незражении в отпошении зарегистрированного права:		данные отеутствуют		
00	Сиедения о наличани решения об изъятии объекта недвижимости для токударственных и муниципальных нужев:	MONTH THETATIONS	данные отсутствуют		
6	Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют без личного участия праворбладателя или его законного представители:	й регистрации го законного	данные отсутствуют		
2	Правопритизания в сведения о наличии поступивших, по отсутствуют не рассмотренных завалений о проведения государственной регистрации права или обрежевания прекращения права, ограничения права или обрежевания объекта ведиманамисти, сделен и отновнения помекта педвижамиери.	тупивших, по ид., г обрежения г объекта	orey reray tor		





Всего листоп выписки: Выписка на Единого госудирственного ресстра исдинасимости об оспояных характернетиках и зарегистрируманных правах на объект исдинасимости инициалы, факцияни 20:20:0010212:489 20:50:00000000:300032 20:20:0010512:497 Всего разделов: 3 50-20-0010512-350/ Описание местоноложения объекта педвижимости хема расположения объекта педвижимости (части объекта пецвижимости) на земельном участжерку вид объекта вединжимости метроппопия подпиля **OCUPACIONAL INSTALLUCY, DUPTRO** RONSMERT DOUBLICAN 50:20:0010411:11929 Всего листов раздела 4: 1 8 Условные оботпичения: 50:20:0010512:266/1 50:20:00:0512:267/1 полине наименование должности Ne I paratera 4 азастровый помер: Macural 1:700 . II 2022r.

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, p-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A



Управдение Федеральной службы посущественной регистрании, кадаетра и картографии по Москонской общеги

кжи из Единого государственного ресстра пецвижимостя об основных харыктеристиках и зарстястрярованных правах на объект нединжимостя

Стедения об основных характернетиках объекта вединжимости В Единий государственный ресстр исдинжимости виссены следующие сведения:

	ВИД ООВЕКТВ ПЕДВИЖИЕТИ	WKIMIGDI
Iner Ne I paxiera 1	1	
	Control of the Contro	Всего рихледов; 3 Всего листов выписки; 6
Каластровый помер:	50:20:0010409:1896	
DAND KIIIIN TRABER AGENCEON		
The state of the s	50:20:0010409	
Дата присвоения кадастрового намера:	04.07.2012	
местинение предпримента в посударственния в стетный номер.	Инвентарный номер 1743	Инвентарный помер 174:055-20241; Условный помер 50-50-20040/2008-332
Тимпидь м2:	Московская область, п-н.	Московския область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, кары. 1.2
Бунтуснае	7.5	
J. M.	Hextroc	
	John Oxpanies	
CONTRACTOR OF THE STAN STANDARD STANDAR	2, и изм числе подрежным 0	
Col manufacture paragrico no palecpurcioni erpointenacriae	Sattitude of cytoring to r	
Taken and the second of the se	THILLIAN OTTOS TREATMENT	
SALLAN LANGUAGE CTUMMULTIN, DIVO.		
мальтровые измера иных объектов недвяжимости, и пределах поторых расположен объект педвижимости:	cx 50:20:0010512:350	
Каластровые помера поменений, машино-мест, расположенных в удении или сооружении;	4X 50:20:0010409:4466	
Виды разрешенного использования:		
Статуе записи об объекте педанжение	samulate one) Terrayion	
Особые отметки:	Сведения об объекте недви	С ведения об объекте педвижимости имеют статуе "актуалилиме, ранее учтенные" С ведении, необходимые для заполнения раздели; 5 - Паш весто посочно
Получитель выписки;	Этляс (плине этляса), отсудствуют, Ершов Дмятряй Владамановаев си	этиже (плане этижа), отелетирот. Бриов Двитрий Влатимисские (поста
	Правооблазатель: от вмени	Правкоблицитель: от вмени заявителя КАРНОВой АПАСТАСИи АЛЕКСАНДРОВНЫ
	30 документ подпясли	R:All
SCHOOL HERMICHORENIAC (SCHOOLINE	OFFICE TROUBOUT INCIDENCE OF THE PROPERTY OF T	
	Caprodynau s.P.O. 224m443843 repectenting has	THINKING DONNERS

PERSONAL MEDITALITATION DESTATORY ASPETBERMENT PETITETRANDE EXTRATERAL EXPORTAMENT



Paraten 2 Juner 2

Вылиска из Единого государственного ресстра недвижимости об основных характеристиках и зарстистрированных правах на объект недвижности

Владельцы уписстиционных пасв - Комбилируканный закрытый пасвой инвестиционный фонд Всего листов выписки: 6 ОБИДЕСТВО С ОГРАНИЧЕЛНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИПВЕСТИЦИЯ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЭВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНД: 7703351413 пинициалы, фамилия Правила доверательного управления, № 3365, выдан 11.09.2018 Всего рактелив: 3 Обица долевая собственность, 25/100 50:20:0010409:1896-50/422/2022-3 01.11.2022 17:34:27 Сведения о зарегистрированных правах рок действия с 11.09,2018 по 31.07.2032 вид объекта нединжимости Rementer of LITPEX HATAS C/IVADIA FOR LADOR LANGET BESTEROID 50:20:0010409:1896-50/422/2022-5 VIEKTPOURED DOUGHEST PUTHETEABUR KANACIPA MILAPINEPAGIBI данные отеутетнуют Топерительное упракление Звенигородский" не кирегистрировано 50:20:0010409:1896 Untilliale offery Terray for данные отсутетную 01,11,2022 17,34:27 Всего листов разделя 2:4 срок, на который установлены ограничение прав и С Ограничение прав и обременения объекта педняжимности: Отраничение прав и обременение объекта недвижныости лицо, в пользу которогу установлены ограничение прив и обременение объекта недвижниости; регистрации сделки, права, ограничении права без сисления об унравляющем залогим и о договоре Вяд. помер, дата и времи государственной регистрации зведения о депозитарми, мэторый осуществажа необходимого в силу закона согласня третьего сведения об осуществления государственной пеобходимого в силу закона согласая третьего лица остистрация еделки, права, ограничения прила без основание государственной регистрация: тинение обекцияженной документарной ведения об оеузцествления государственной заклидной или мектронной закладной помер государственной регистрации: эбременение объекта педаняжимоети: дата посударственной регленрации: полиное паименование деужности Травообладатель (правообладателя): Jucr Ne 1 pastera 2 Detta, oprasta; Саластровый помер; 01.11.2022r;



			бинис		
			вид объекта нединжимости	Мости	
	Jiner Me 2 parsienta 2 Beero increas partienta 2:	S park	5m 2: 4	Всего разделов; 3	Всего дистов выпласть 6
01,11,2622r.					
tacrpon	Каластронай помер;	50-20	50:20:0010409:1896		
-	исления о виссеяни изменений или дополнений в регистрационную запись об павтеме;	-			
3,2	DOME	None	Доверительное унравление		
	дата государственной регистрация;	01.11	01.11.2022 17:34:27		
	помер государственной регистрации:		50:20:0010409:1896-50/422/2022-4	022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта пединжимости:	Срок	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035	to 30.04,2035	
	лицо, в вользу каторого установлены ограничение прав и обременение объекта нециваммости;	PEA PEA	ЕСТВО С ОГРАПИЧЕН ЛЬПЫЕ ИНВЕСТИЦИВ ЗИЖИМОСТИ "КРАСН	ОБІЦЕСТВО С ОГРАНИЧЕЛНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.Х.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСПЕНСКИЙ" ИНЕ 7703554415	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НВЕСТИЦИОНПЫЙ ФОНД
_	оспошание тосущустванной регистрации;	Hpas	жил доверительного унра	Приявля доверительного управления. № 0493-79417163, выдан 28 гд экив.	28.02 Sente.
	сведстви об осуществления глеударственной реглестрации сделен, права, ограничения права без пеобходимого в силу завана согласия гретьего лица, органа;		Tallitate ore) Tersy for		TO TO THE TOTAL
-	спедения му управляющем залятом и одоговоре управления залятом, если такой договор заключен аля управления инотежой:		занные отеутетиуют		
	еведения о депозитарии, который осущестилист хранейне обседвиженией документарной закладной или электронной закладной:				
-	ведения о писсения изменений или дополнений в регистрационную запись об инотеке:				
EL I	Правообладатель (правообладатели):	21	Владельны инвестицие "Краснопреспецский"	овных наев - Комбинированный за	Вэклетиялы инвестиционных паев - Комбингрованный закрытый таевой инвестиционный фонд "Краснопреспецский"
BALL II IIPNBIL	Висі, помер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Обидая доленая собственность, 75/100 50:20:0010409:1896-50:422/2022-2 01.11.2022 17:34:27	иность, 75/100 и422/2022-2	
Сведен регист необхо, органа:	Сведения об осу изсеткоевния государственной регистрации сделен, права, отраничения приза без необходимого в сялу закона согласия третьего лица, органа:	5	ланные отеутетвуют		
Orp	Отраничение прав в обременение объекта нединжимости:				
	<u> </u>	+8	ZORYATIT BOURING AN		
	полное наименование зоржиости	3.	SHEET TROUBLE OF THE PARTY OF T	10.0	
		-	Canada and	DAN	нинциалы, фамилия
		Turker 6	CONTRACTOR OF THE STATE OF THE	THE STATE OF THE S	
		STORY THOUSAND			



Пист № 3 раздела 2 Каластроннай помер: Б.1 пида: п		Signing		
Лист № 3 раздела 2 1.11.2022г. адактроный помер: пида:		нид объекта ислаижимости	ижимости	
5.1 падата государственной расовер, на могорый устандорожение объекта и обрежение объекта и обрежения об основание тесударствен семсления об основание тесударствен семсления об управления инстум угранствия об управления инстум семсления об управления инстум семсления об управления инстум семсления об управления инстум угранствия об управления инстум семсления об управления инстум семсления об управления инстум семсления об управления инстум регистрационную запис мада. (ата государственной регистрационную запис обремена могорый устани обремена не обременение объекта не обременение объекта не оправля и обременение объекта не обременение объекта не обременение объекта не	Всего листо	Всего листов раглела 2: 4	Beero norneson: 3	With the second second
5.1 падд. Дата греударственной рамоер государственной рамоер государственной срок. на моторый устани обреженение объекта индир., и волюзу восторого прав и обреженение обтания, прилам. от деломо и сиду за дина, органия обторущественной управления в потож сестения обторущественной управления в потож управления в потож сестения обторущественной рамоер посударственной рамомер государственной рамомер государственное объекта не				Secret our cos mandens.
		50:20:0010409:1896		
		Доверительное упривление		
	emerpatum:	01.11.2022 17:34:27		
	трегнетрации:		22/2022-5	
	срок, на мэторый установлены огреничение ирав и обреженение объекти недвижемости:		118 no 31.07.2032	
212 - 42 22 4 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	лито, в вользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта педвижнаюсти:	OBILIECTBO C OFPAHA TPEAUMINE MIBECTA KOMBMHMPOBAHHAD	ОВЛЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕНОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАЛИЯ" "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМПАЛИЯ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ВВЕНИГОРОДСТОМ".	TIPABJISHOHANI KOMITATIRN BECTNIJKOHHNIÑ 7203333411
1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	тной регистрации:	Правила доверительного	Правила доверительного управления. № 3365, выдан 11 по 2018	
	сведения об осуществляния токуларственной регустрации сделей, права, отраничения права без необходимого в силу заваны согласия третьего янна, орушна;			
	спедения об управляющем заложом и о даговоре. Управления заложом, сели такой договор заключен для управления ипотехмії:	данные отсутепуют.		
	сведения о деповитарии, муторый осуществляет Хрансине обедличжений документарной зиксислей или электронной закладиой:			
	ведения о инесемни изменений или дополнений и регистранионную запись об вветек:			
дата государственной ре вимер государственной - срок, на моторый устано обременение объекта не дицо, в пользу киторого прав и обременене объ		Доверительное унравление	22	
номер государственной срок, на моторый устано обременение объекта не дина, в новы у киторого прав и обременение объ	стистранин:	01.11,2022 17:34:27		
срок, на моторый устано обременение объекта не лицо, в новызу киторого прав и обременение объ	регистрации:	50:20:0010409:1896-50/422/2022-4	22/2022-4	
лицо, в польту каторого прав и оброменение объ		Срок действия с 28.03.2006 по 30,04.2035	06 no 30.04.2035	
The second name of the second na	чение	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ "КРА	ОБЩЕСТВО С ОГРАЛИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У.ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ" ИНЦ. 7703.55 1.13	ПАВЛЯЮЩАЯ КОМПАЛИЯ ВЕСТИЦИОННЫЙ ФОЦД
оспование государственной регистрации:		Правила доверятельного	Upanitia gosephrematory variancems. Ne 0493-70417163 more 28 A2 2004	413
сведения об осуществления глеударственией регистрации сделког, права, отучначения права пеобходимого в енлу закона составля третьего лица, органа:	0e3	Williage orey retaylor	The state of the s	0,02,2000
		0.00		
		ANN MARKANIAN DOLLAND	MICAN	
ислиое наяменование должности		окриндон полноятжик Т.	Willichao	REMEMBER SHOWS
	2 8 8	Ceprolyman a 1935/25/49-1411/A freeSea (23.19/87/1964) Renderer 40-1817/A THEORY IN SEA FOR A ARTHROGORY PLINETPALIBII KALMETPA BEKAPERIPA OMINI	PRETERING AARTHUMIN MARIT	The state of the s



			Annua.		
			вид объекта недвижимости	жимости	
	Jiney Ne 4 passiena 2	Всего листоя	Всего листов раздела 2; 4	Beero paratenene 3	Boeth marma manners. A
11.2	01.11.2022r.				N THURSDAY OF STREET
maci	Кидастровый помер:		50:20:0010409:1896		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если тикий договор заключе для управления иногекой:	залотом в о докакоре пвой договор заключен	annuae oreg rerayior		
	сведения о деновичарии, который осуществляет урачение обездвиженией документарной жизидной этам электронной закладной:	оеу шесткаяст париой спой:			
	истепия о внесении изменений или дополнений в реглетрационную запись об инотеке:	ия дополнений в ске:			
	Заявленные и судебном порядке права тр	права гребонания;	annute oresterismor		
	Сведения о возражения в отпошения зарегнетрированного права:		Tallittale o'res vertisoo'r		
	Сведения о наличии решении об игватии объекта педвижимости для государственных и мулициянадальных пужда	прытин объекта илх и муниципальных	далиные отсутствуют		
	С веления о искумаюмности тосу нарегисивей регистрации данные отсу геляуют без личного участву правообладителя или его замонного представителя:	ной регистрации и его законного	quillise oreş retisyler		
9	Правопритявляни и сведения с наличии посутивнитьс, во отсутствуют ис рассмотренных заявлений о происдении госу-зарстисный регистрации право (перехода, прекранечия правы), отранячения право или обреженения объекта вединализмости.	поступиниях, по ин схода, или объеменения	व्याद्धे प्रधीक्षेत्रवा		





Pasten 4 Jiner 6 Всего листов выписки: 6 Выписка из Единюго государственного ресетра исдинжности об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект неданжнимести 50:20:001021Z:489 20:50:0000000:300032 50:20:0010512:497 Веего разделон; 3 50:20:0010312:350/1 Описание местоположения объекта педвижимости хема расположения объекта педвижимости (части объекта нединжимости) на жмельном участке(ак) 50:20:0010409:1896 Воего листов раздела 4: Услонные обозначения: 50:20:0010512:266/1 50:20:0010512:267/1 полное наименование должности Jiner Mt I paraeus 4 саластроний импер: Macurad 1:700

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, p-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A



Вытиска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 10.11.2022, поступнавлего на рассмотрение 10.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижавмости: Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Всего разделся: 8		Sementh Mill Vulgerok		T-0470-1 T09700-1
26.20:0010512:350 Scero разделен: 8 S0.20:0010512:350 S0.20:0010512:350 S0.20:0010512 S0.20:0010512 S0.20:0010512 S0.20:0010512 S0.20:0010512:27; S0.20:0010512:228; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:236; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:238; S0.20:0010512:237; S0.20:0010512:238;		виц объекта недвижимос	TH.	
H X		тов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
H N	10.11.2022r. Ne KYBH-999/2022-1351113			
H ₂ N	Кацастровый номер:	50:20:0010512:350		
H ₂ N	Номер кадастрового квартала:	50:20:0010512		
# 2	Дата присвоення кадастрового номера.	26,11,2009		
H N	Рансе присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
H. N	Местоположение:	Россия, Московская область, Од	инцовский район, д. Жувовка,	участок 82 А
H. N	Плошадь:	2603		
H N	Кадастровая стоимость, руб.:	16509084.99		
H X	Кадастровые номера расположеннях в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0010409:1894, 50:20:00104	409:1896, 50:20:0010411:11929	
ABHERIE OTCYTCTBYTOT	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижамости:	50.20:0010512:227, 50:20:001051 50:20:001051	12:228, 50:20:0010512:229, 50:20:236, 50:20:0010512:237, 50:20:20:0010512:237, 50:20:00100010512:237, 50:20:0	20.0010512.230, 50.20.0010512.233, 20.0010512.238, 50.20.0010512.306
Земли населенных пунктов Для индивлиуального жлиншного строительства данные отсутствуют данные отсутствуют к данные отсутствуют алектронной подписаю злектронной подписаю сведения о селетивных от поведения о селетивных от поведения о селетивных от поведения о селетивных от поведения о селетивных от дактивнеть дак убедения о селетивных от поведения о селетивных от поведения о селетивных от дактивнеть дак даз даз по поведеня	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Для индивицуального жлиншного строительства данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют дажные отсутствую	Категория земель:	Земли населенных пунктов		
ABHHEME OTCYTCTBYJOT ABHHEME OTCYTCTBYJOT IX ABHHEME OTCYTCTBYJOT ACKYMENT ISOMINICAN SJEKTPOHHOM ISOMINICAN SJEKTPOHHOM ISOMINICAN GENETATHING OCCUTIVOMINICAN RABBRINGES, 24,852,24,864,829,7635,145,145,640, p. RABBRINGES, 24,852,242,2 in 10.08, 20.23	Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилипно	по строительства	
ABHHEME OTCYTCTBYJOT IX ABHHEME OTCYTCTBYJOT ACKYMENT HOMINCAN SJEKTPOHHOM HOMINCAN GENETITHEN OCCUTIONINCAN GENETITHEN OCCUTIONINCAN HARINMETS, 24899, REMARKE PORTHEN OCCUTIONINCAN TARKTHURICAL AS 2022 IN 10.08 2023	Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
AGENTIALE OTCYTCTBYTOT AGENTIALE OTCYTCTBYTOT AGENTIALICAN STEATTHOUTHCAN STEATTHOUTHCAN CREATHING OCCUPATION CREATHING OCCUPATION THACHMITTEN AGENCY CANADAM THACHMITTEN COLUMN TO COLUMN T	Сведения о лесах, водимх объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
AGKYMEHT HOJHHCAH AGKYMEHT HOJHHCAH SJEKTPOHHOM HOJJHCENO CREATHHRA OCCUTORATION ENGINNESS AND AND AND POST 100 MAN PROPERTY AND AND ADDRESS AND AND AND ADDRESS AND ADDRE	Сведения о том, что земельный участок полностью располож в границах зоны с особыми услевиями использования территории, территории объекта кульзурного наследия, публичного сервитута.			
AOKYMEHT HOUTHCAH SJIEKTPCHHOÑ HOUTHCAH GERUTHEN OCKSTHOUTKEN KRINNETS-ZERNRENET WETTRENET SIL	Сведения о том, что земельный участок расположен в границ особой экономической зоны, герритории опережающего социально-экономического развятия, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	×		
EMBRINGS C. 12.05.2022 no 10.05.2023		AOKYMENT HOUTH	INCINO	
Exputrement of 1205-1922 no 10.05.2023	STATISTICAL SETTINGS AND	A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O	100 100	transmission department
Addictivationes o 17.05.2022 no 18.06.2023	HOURING PRINKEROBSHING ACULACHOCTRI	GARRIER & ASSA RELYCENSE	EFRANCISCO P	HHILIPSHIDE, DEMOLIES
		Дейстингелен: с 17.05.2022 по 18.0К.2023		



	Земельный участок		
	вид объекта недвижимости		
Лист № 2 разделв 1 Всего листов раздела 1: 2	pautena 1: 2 Beero pautenos: 8	8:8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022r Ne KVBII-999/2022-1351113			
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо окраняемой природной территории, окотничыях угодий, весничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположения земельного участка в границах территория, в отношении которой утвержден проект межевания территория:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствия с земещьным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земешьного участка для муниципальной собственности земешьного участка для наемного дома коммерческого использования или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок пли земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижниести для государственных мли муниципальных нужд.:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении грании земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	гус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не заретистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56,1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия не установлен, реквизиты домумента-основания: постановление правительства РФ от 20.11,2000 № 878.	вижимости, обремений прав и обремений участ на земельный участ и, срок действия не увства РФ от 20,11,20	ний недвижимого объекта, не ний недвижимого имущества: вид ок, предусмотренные статьями 56, установлен, реквизиты
Получатель выписки:	Берестов Алексей Сергеевич		0.000.00.000.000.000
Получатель выписки:	Берестов Алексей Сергеевич	Decine 12 01 20 11 21	979 345 079
	электронной подписью		3
полное наименование должности	CBEJUINIS O CRETISORATE SU		инициалы, фамилия
	GREENING THE PRESENT STATE OF THE STATE OF P.		
	Дейстингетов: с 17.05.1032 no 10.08.1033	_	



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

The Part Parties Pacto parties Botto meros pages Botto meros pages Botto meros numerate Botto parties Botto meros pages Botto meros numerate Botto meros pages Botto meros numerate Bott	L				Земельный участок)K	
Пист № 1 раздела 2 Восто ликтов раздела Восто дата и время государственной регистрации дата в состоям и подпасня третье государственной регистрации: Средения об осущественной регистрации: Вид, номер, дата и время государственной регистрации: Даменные объекта недвижамости: Пида, органа: Вид, который установлено ограничение Объекта недвижамости: Пида, органа: Вид, помер, дата и время государственной регистрации: Сведения об осуществлении государственной регистрации: Сведения об осуществлении государственной договоре данная управления и подговоре данная управления и правообладатели (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации дата и время государственной объекта недвижности Правообладатель (правообладатели): Средения об осуществлении государственной регистрации дата и время государственной объекта недвижности прави. Ограничение прав и обременение объекта недвижности Видененной регистрации средения дата и время государственной объекта недвижности Правообладатель (правообладатели) Виденное прав и обременение объекта недвижности Виденное согласии третел пица обременение объекта недвижности Виденное прави обременение объекта недвижности Виденное прави обременение объекта недвижности Виденное прави обременение должности Виденное направение должности Виденное прави обременение должности Виденное прави обременение должности Виденное прави обременение должности Виденное прави обременение должности Виденное прави делжности Виденное прави делжности Виденное прави делжности Виденное прави делжности Виденное правительное прави делжности делжности делжности делжности делжности делжности делжности делжности	Ш				вид объекта недвижн	MOCTH	
Правообладатель (правообладатели): Правообладатель (правообладателной регистрации: Правообладатель объекта недвиждимости: Правообладатель обранителной регистрации Оправичения запотом, если такой договор заключен Для управления плотом, если такой договор заключен Для управления плотом, если такой договор заключен Для управления плотом, если такой договор заключен Для управления пров и собременение объекта недвижлимости Ограничение прав и обременение объекта недвижлимости Правообладател прав и обременение объекта недвижлимости Правиничение прав и обременение объекта недвижлимости Правообладатели третьего лица, органа Ограничение прав и обременение областа и права Ограничение прав и обременение областа недвижлимости Правообладатели прав и обременение областа недвижлимости Правообладатели прав и обременение областа недвижлимости Правообладатели прав и обременение областа недвижлимости Правиничение прав и обременение областа недвижлимости Правиничение прав и обременение областа недвижлимости Правообладатели прав и обременение областа недвижлимости Правообладатели правоста недвижлимости Правообладатели право правоста недвижлимоста недвижлимоста недвижлимоста недвижлимоста недвижлимоста недв	Ш	лист № 1 раздела 2	Всего листов р	аздел	в 2: 3		стов выписки: 13
Правообладатель (правообладатели): Вид, номер, дата и времи государственной регистрации права Сведения об осуществления государственной регистрации Отраничение прав и обременение объекта недвижимости 4.1 Вид. Дата государственной регистрации: Отраничение прав и обременение объекта недвижимости номер государственной регистрации: Отраничение прав и обременение объекта недвижимости. Лицо, в пользу которого установлено ограничение Облица основание государственной регистрации: прав и обременение объекта недвижимости. Пидо, в пользу которого установлено ограничение Облица основание государственной регистрации сведения об осуществления ограничения прави ограничения об управизеющем запотом и о договоре данные управисения об управизения провеменения объекта недвижовности Сведения об осуществления государственной регистрации Сведения об осуществления государственной регистрации сделки, права без необходимого в смлу закона согласки третьего лица, органа Отраничение прав и обременение объекта недвижовности права Отраничение прав и обременение объекта недвижовности полное вапменование должности	10.1	II 2022r № KVBM-999/2022-1351113					
Правособладатель (правособладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации Сведения об осуществления государственной регистрации Сведения об осуществления государственной регистрации: 4.1 вид. Ограничение прав и обременение объекта недвижлимости. 4.1 вид. дата государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижлимости. Обременение объекта недвижлимости. Прав и обременение объекта недвижлимости. Обременение объекта недвижлимости. Прав и обременение объекта недвижлимости. Прав и обременения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прави. Сведения об управляющем залогом и о договоре данны ищир, органа: Сведения об управляющем залогом и о договоре данны прави. Правообладатель (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации Сведения об осуществлении сфекта недвижлимостя Сведения об осуществлении обременение объекта недвижлимостя Правообладателя третьего лица, органа Ограничение прав и обременение объекта недвижлимостя Авил	Kan	астровый номер:		50:20	0010512:350		
Вид, номер, дата и времи государственной регистрации 21 права: Сведения об осуществления государственной регистрации 2, 11 регистрации сделии, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Отраничение прав и обременение объекта недвижлимости. 4.1 вид: дата государственной регистрации: 03.11.2 данна обременение объекта недвижлимости: 103.11.2 дата государственной регистрации: 50.20.0 срок да обременение объекта недвижлимости: правид основание государственной регистрации: правид севедения об существенной регистрации: данна об управизопем запотом и о договоре данна управиения ипотиской: правид сведения об управизопем запотом и о договоре данна управидения догударственной регистрации 2.2 данна и времи государственной регистрации 2.2 данна и времи государственной регистрации 2.2 делона согласия третьего лица: органа: органа: органа и времи государственной регистрации 2.2 делона согласия третьего лица: органа: Обременение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица: органа: Ограничение прав и обременение объекта недвижлямости поднос написе написение должности		Правообладатель (правообладатели):		=	*УПРАВЛЯЮЩАЯ КО ИНВЕСТИЦИОННЫЙ	ЭМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. З. 7 КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД, "ЗВЕНИГОРОД	КРытый паевой жий"
Сведения об осуществления государственной регистрация сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Ограничение прав и обременение объекта недвижлимости. дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение грок, на который установлено ограничение грок, на который установлено ограничение государственной регистрации: обременения объекта недвижлимости. Сведения об осуществления государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Сведения об осуществлении государственной регистрации права. Правообладатель (правообладатели). Вид, номер, дата и время государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Ограничение прав и обременение сбъекта недвижальости.	ci .	Виц, номер, дата и время государственно права:	200	121	Общая долевая собств 50:20:0010512:350-50/ 03:11:2022:15:14:44	енность, 25/100 422/2022-3	
Отраничение прав и обременение объекта недвижлымости. 4.1 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижлямости. основание государственной регистрации: сведения об осуществлений регистрации прав и обременение объекта недвижлямости. основание государственной регистрации: сведения об осуществлений государственной регистрации право. Правообладатель (правообладателя). Вид, номер, дата и время государственной регистрации права. Сведения об осуществлении государственной регистрации права. Сведения об осуществлении государственной регистрации права. Отраничение прав и обременение объекта недвижлямости.	m	Сведения об осуществления государстве регистрация сделки, права без необходив закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют		
4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: рок, на который установлено ограничение прок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения об осуществленной регистрации: сведения об осуществленной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и одоговоре управления ипоской договор заключен для управления ипоской. Правообладатель (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации права. Сведения об осуществлении государственной регистрации права. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Ограничение прав и обременение объекта недвижлямости.	Ŧ	Ограничение прав и обременение объект	в недвижнимости:				
дата тосударственной регистрации: номер посударственной регистрации: срок, на который установлено ограничение побременение объекта недвижимости: пицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости. сведения об осуществленной регистрации: сведения об осуществленной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и одоговоре управления илогом, если такой договор заключен для управления илогом, если такой договор заключен для управления илогом, если такой договор заключен прави сосуществления государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Ограничение прав и обременение объекта недвижлямости.	ž.			Довер	ительное управление		
номер посударственной регистрации: срок, на который установлено ограничение обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости. сведения об осуществлений государственной регистрации сделии, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и одоговоре управления ипотежой. Правообладятель (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации права. Сведения об осуществления государственной регистрации сдели, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Ограничение прав и обременение объекта недвижлямости.		дата государственной регистрация		03.11.	2022 15:14:44		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости. сведения об осуществленной регистрации: сведения об осуществления тосударственной регистрации оделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третъего лица, органа: сведения об управления и одгогом и одоговоре управления явлотом, если такой договор заключен для управления ипотекой. Правообладатель (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации права. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третъего лица, органа. Ограничение прав и обременение объекта недвижлямости.		номер государственной регистрац	и	50.20	0010512:350-50/422/202	22-5	
ппро, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта исдвижлимости. основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и одоговоре управления япотежой. Правообладатель (правообладатели): Вид, номер, дата и время государственной регистрации права. Сведения об осуществления государственной регистрации оделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. Ограничение прав и обременение объекта недвижлимости.		срок, на который установлено огр обременение объекта недвижимос		Срок.	пействия с 04.09.2018 п	0 31.07.2032	
сенезвине тосударственной регистрации: правита доверительного управления № 6/н, выдан 11.09.2018 севедения об соуществлении тосударственной регистрации сдетил, правы, организатель, правы обладатель, правы обладатель, правы обладатель, правы обладатель (правообладатель (правообладателно) подписы право без необхадимого в силу запора от обременение объекта недвижликости		лицо, в пользу которого установле прав и обременение объекта недви		OBIII "PEA,	ВСТВО С ОГРАНИЧЕН ЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИ	HOЙ OTBETCTBEHHOCTEЮ "УПРАВЛЯЮЩА. 1", ИНН: 7703551413	TKOMITAHMS
регистрации оденки, права, отраничения права без необходимого в ситу закона остажности. Правообладатель (правообладатель (правообладатель) права без необходимого в ситу распичение прав и обрежение объекта недвижимости данные отсутствуют уданичение прав и обрежение объекта недвижимости данные отсутствуют уданичение прав и обрежение объекта недвижимости данные отсутствуют отраничение прав и обрежение должности данные отсутствуют ответся пиша, органа должности данные отсутствуют ответся пиша, органа должности данные отсутствуют ответся должности данные отсутствуют ответся пиша, органа должности данные отсутствуют ответся пиша, органа должности савдания объекта недвижимости данные отсутствующей д		основание государственной регис	050	прави	ла доверительного упра	вления, № б/н, выдан 11.09.2018	
Сведения об управляющем запотом, если такой договоре данные отсутствуют правобладатель (правообладатель) 1.2 ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВ ТИРАСТВИТИИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВ ТИРАСТВИТИИ ОТ ТЕРАСТВИТИИ ОТ ТЕРАСТВ		сведения об осуществлении госуд регистрации сделки, правя, огран необходимого в склу закона согла лица, органа:	a 6e3	даннь	ве отсутствуют		
Правообладатель (правообладатели):		сведення об управляющем залоток управления залогом, если такой до для управления нпотекой:		данны	не опсутствуют		
Вид, номер, дата и время государственной регистрации 2.2 Общая долевая собственность, 75/100 10 20 20 0010512:350-50/422/2022-2 03.11.2022 15:14:44 Свецения об осуществления государственной 3.2 данные отсутствуют 3.2 данные отсутствуют 3.2 данные отсутствуют 3.2 данные отсутствуют 3.3 данные отсутствуют 3.4 данные отсутствуют 3.5 данные отсутствуют 3.6 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.1 данные отсутствуют 3.2 данные отсутствуют 3.2 данные отсутствуют 3.3 данные отсутствуют 3.4 данные отсутствуют 3.5 данные отсутствуют 3.6 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.7 данные отсутствуют 3.8 данные отсутствуют 3.9 данные отсутствуют 3.0 данные отсутствуют 3.		Правообладатель (правообладатели):		1.2	3AKPEITEIÄ IIAEBOI "KPACHOIIPECHEHC	й инвестиционный фонд недвижимос кий"	И
Сведения об осуществления государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Вокумент подписько полное наименование должности кадайцечь дажужение подписько полное наименование должности кадайцечь дажужение подписько полное наименование должности кадайцечь дажужение подписько поднос наименование должности кадайшечь дажужение подписько поднос наименование должности кадайшечь дажужение подписько поднос наименование должности кадайшечно подписько	er	Вид, номер, дата и время государственно права:		2.2	Общая допевая собств 50:20:0010512:350-50/ 03:11:2022:15:14:44	енность, 75/100 422/2022-2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижнисти ЗДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗДЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬКО ПОЛНОЕ НЯПМЕНОВЯНИЕ ДОЛЖНОСТИ КАКВИЦЕТЬ ДЕЗОХВЕНЕНИЕ ОП КАКВОТИ КАКВИЦЕТЬ ДЕЗОХВЕНЕНИЕ ОП ПОВЕТИТАТИТЕТИТЕТИТЕТИТЕТИТЕТИТЕТИТЕТИТЕТИТ	m	Сведения об осуществлении государстве регистрации сделки, права без необходив закона согласия третьего лища, органа:	37	3.2	данные отсутствуют		
AGKYMENT HOUTHCAN STEKTPCHHON HOUTHCLEO CHENTHER OCCUPIUSKATE OH ESABARUTE TESTAS HERST CHENTER OF ABERTHER OF P	4	Ограничение прав и обременение объект	в недвижимости:				
ESTRUMENT THE STATE OF THE STATE OF ESTRUMENT THE STATE OF THE STATE O	. [AOKYMEHT IIO,	рисан	
EMBRING TO TAKEN CONTROL OF THE STATE OF THE THEORY PROCESSES THEORY PROCESSES THE THEORY PROCESSES THE THEORY PROCESSES THE THEORY PROCESSES THEORY PROCESSES THEORY PROCESSES THE THEORY PROCESSES T					электронной по	DITHERSO	3
EMBRITATE AND THE SOLVE TO STATE OF THE SOLVE THE SETTE OF P. THE SOLVE THE SETTE OF P. THE SOLVE THE SETTE OF P. THE SOLVE THE SOLVE THE SETTE OF T	╝	полное наименование должнос	ш		CREMENTS OCERTIFIC		фамилия
[Helicriminerator 0.17.05_1022 into 10.08_1023				EMB	MARTE CLESS MENSON MARKET	PRESENTATION P	
				ДЫР	THEFT OF 17.05 1022 TO 10.0K 10	13	



		Земельный участок вид объекта недвижимости	тток имости	
		-		
	Лист № 2 разделв 2 Всего листо	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11.202	0.11.2022r. Ne KYBII-999/2022-1351113			
мастро	Каластровый номер:	50.20:0010512.350		
4	l Buz:	Ловерительное управление		
		03.11.2022.15.14.44		
	номер государственной регистрации:	50:20:0010512:350-50/422/2022-4	1022-4	
	сров, на который установлено огранятеляе прав и обременение объекта недвижноости:		5 по 30 04 2035	
	лице, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвиковмости:	_	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УШРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703S51413	"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
	основание государственной регистрации:	правила доверительного уп	правила доверительного управления, № б/н, выдан 28.03.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отраничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
	сведения об управляющем залотом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
Де	(оговоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
38	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
C 8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	даяные отсутствуют		
QRE	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
១១៩	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правосбладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
01 9H 07 04 06 98	Правопритяления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, еделки в отношении объекта недвижимости:	я		
		документ подписан	одинсан	
		электронной подписью	подписью	
	полное напменование должности	CBEMINS O CREMOSKATE 30	тифакал эн	инициалы, фаминя
		EXEMPEDATERSON MARKINESSERVENTERSON P	ENVOCESCRIBILISE P	
		Дейстинтелент с 17.05.2022 по 10.08.2023	K 2023	



The The Paragrams The Para	
POCHOCIA STREET TO THE TOTAL STATE OF THE ST	2022-1351113 жиости государственной регистр ельскохозяйственного назывчения
S0_20_0010512_350	ности государственной регистр на, ограничений права на земел пъскохозяйственного назначения
лент подписле не	ности государственной регистр вк. ограничения права из земели вскомозяйственного назваченля
лент подписле не	
документ подписле	
SJEKTFOHOM NOUMERSON	
CHETTHER OCCUPATIONS	
	полное наименование должности
J. Helstrammerson C 17 35, 212,3 no 10 06, 202,3	



Раздел 3 Лист 6

Зеего листов выписки: 13 :32 20:50:0010215:488 Выписка из Единого госудирственного реестра недвижимости об объекте недвижимости \$6:20:00000000:02:05 261:7150100:07:05 Всего разделов: Register wild Spring Service S SECULIAR DESCRIPTION OF SERVICE SERVIC Описание местоположения земельного участка вид объекта недвижимости :350 Дейстангелек с 17.05 2022 по 10.08 2023 50:20:0010512:350 Зеего листов раздела 3: 1 50,20,0010512,266/1 полное наименование должности План (чертеж, схема) земельного участка шетровый помер



Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Ш					Земельный участок	й участок	
					вид объекта недвижимости	адвижимости	
Ш	Ш	ист № 1 ј	Лист № 1 раздела 3.1	Всего л	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	8 Всего листов выписки: 13
10.1	1.2022r	Ne KNBI	0.11.2022r Ne KVBM-999/2022-1351113	13			
Кад	Кадастровый номер	й номер:			50-20:0010512:350		
L					Описание местоположения границ земельного участка	границ земельного участка	3
N H	_	Номер точки началь конечн	Дирекционны й угол	Горизонтальное проложение, м	Описанне закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
-	2	3	4	8	9	7	*
-	1.1.1	1.1.2	358°0.9"	19:05	данные отсутствуют	\$0:20:0010512:137	адрес отсутотвует
r)	1.1.2	1.13	358°19.7"	1.37	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует
m	1.1.3	1.1.4	42°30.6'	1.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	114	1.1.5	43°0.3	1.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	даниме отсутствуют
'n	1.1.5	1.1.6	.0'01.98	13.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.6	1.1.7	88°35.8'	12.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8		2.67	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
00	1.1.8	119	178°44.0'	20.37	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
6	1.1.9	1.1.10	179°55.3	21.79	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
10	1.1.10	11.11	179°39.5	13.45	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12		4.82	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	264°54.1	47.94	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует
13	1.1.13	3 1.1.14	358°28.3	0.75	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15		6.24	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрее слеутствует
15	1.1.15	5 1116	268°15.0	6.22	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	appec orcyrensyer
16	1.1.16	1.1.17	357°12.5°	14.99	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116A
17	1.1.17	7 1.1.18	3°9.1'	10.92	данные отсутствуют	50;20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116A
18	1.1.18	3 1.1.19	.1'61-06	14.38	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
16	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	50:20:0010512:268	адрес отсутствует, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д. 116A
20	1.1.19	1.1.20	.871.06	89 6	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	appec orcytersyer
21	1.1.20	1.1.21	77°50.9°	4.94	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	appec orcyronsyer
23	1.1.21	1.1.22	.1'8-13'1.	3.49	данине отекленачия	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
					ACKYM.	ACKYMENT HOURINGAN	
					SJEKTPO	нной подписью	
		floin	полное наименование должности	е должности	CRETERIN	свединия о светненили эн	инициялы, фамиия
					后来跟你吃 完修外格付给	CARBINET - TEN REPORT CHARACTER PROPERTY SELLECHEON P.	
					Дейстинтелен: с 17.05.2022 по 18.08.2023	no 18.98.2023	



		Земельный участок	i ysacrok	
		вид объекта не	здвижимости	
вуделя 3.1	Beero	Всего листов раздела 3.1.2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
4-999/2022-135111	13			
		50:20:0010512:350		
95053 7	111	TOTAL CONTRACTOR OF THE PERSON	\$0.20.0010517:305	The Communication of the Commu
007 000	4.11	Hannac Ores Ichaynor	20:50:0019215000	aupec otto tempor
355°58.4"	15.95	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
358°24.5	0.36	данные отсутствуют	50:20:0010512:137,	aupec orcyncinger

			иницианы, фаминия		
34	документ подписан	электронной подписью	CREMERS O CREMORICATE 30	Exputate to the Political Marie Processor Halling P	#Helicinumented c 17.05.2022 no 10.08.2023
			полное напменование должности	0	



Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Titlet Nie process 2 Sectio sinction patterns 2 2 Sectio sinction patterns 2				вид объекта недвижимости	KHMOCTH	
Chequents o suparrephility 1999/2022-1351113 SO 20:0010512:350	7	Пист № 1 раздела.	3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего листов выписки: 13
SOCOCO10512-350 Checaehus o Suparrephia Touras i Pannilla Jeanen	11,2022	T NE KYBM-999/20	722-1351113			
Cherchelist o Sapartephilax Tourisas Parish X	цастровн	ый номер:		50-20:0010512:350		
Координаты, м Т А Системы координаты МСК-50, эола (2.2.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3.3				Сведения о характерных точках гран	ницы земельного участка	
X Y 4 2 3 4 2 3 4 2 3 4 2 3 4 467481.02 2172609.04 - 467501.43 2172608.34 - 467501.43 2172608.22 - 467503.43 2172608.23 - 467503.43 2172608.38 - 467501.99 2172656.83 - 467440.88 2172658.84 - 467441.56 2172658.93 - 467443.80 217258.93 - 467443.80 217258.93 - 467443.64 217258.93 - 467443.64 217258.93 - 467443.64 217258.93 - 467463.45 217258.90 - 467463.45 2172600.75 - 46746.47 2172600.07 - 46746.47 2172609.05 - 46746.47 2172609.05 - <td></td> <td></td> <td></td> <td>Система координал МС</td> <td>К-50, зона 2</td> <td></td>				Система координал МС	К-50, зона 2	
X Y 4 457481.02 34 4 467500.06 2172609.04 - 46750.143 2172609.23 - 46750.39 2172609.22 - 46750.39 2172609.22 - 46750.39 217260.407 - 46750.39 217263.83 - 46749.83 217263.86 - 46749.83 217263.89 - 46741.63 217263.89 - 46743.78 217258.93 - 46743.8 217258.93 - 46743.8 217258.93 - 46743.8 217258.93 - 46743.8 217258.93 - 46743.8 217258.93 - 46746.3 217256.09 - 46746.4 217260.07 - 46746.4 217260.07 - 46746.4 217260.07 - 46746.4 217260.07 - 46746.4 217260.09	Номер	Коорд	наты, м	Описание закрепления на местности	Средния квадря	тичная погрешность определения
467300.05 2172609.04	TOTAL	×	Y	Si .	координат характери	ых точек границ земельного участка, м
46748102 2172609.04 -	-	2	3	4		5
467500.06 2172608.38 - - - - - -	1	467481.02	2172609.04	35		0.3
467501 43 2172608 34	57	467500.06	2172608.38			0.3
467502.39 2172609.22 - 0 467503.43 2172624.07 - 0 467503.43 2172636.38 - 0 467503.99 2172636.83 - 0 46749.83 2172636.86 - 0 467449.83 2172636.84 - 0 467449.83 2172638.04 - 0 467443.80 2172589.28 - 0 467437.8 2172589.28 - 0 467437.85 217256.09 - 0 467445.81 217256.09 - 0 467446.67 217260.07 - 0 46744.67 217260.09 - 0 46744.67 217260.00 - 0 46746.67 217260.00 - 0 46746.67 217260.00 - 0 46746.67 217260.00 - 0 46746.67 217260.00 - 0 46748.06 <	m	467501.43	2172608.34			0.3
467503.43 2172610.19 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	4	467502.39	2172609.22			0.3
467504.36 2172624.07 - 0 467504.66 2172656.32 - 0 467491.62 2172636.83 - 0 467449.83 2172636.84 - 0 467449.83 2172630.94 - 0 467443.8 2172630.94 - 0 467443.8 0.3 2172589.3 - 0 46743.8 0.3 2172589.3 - 0 46743.8 0.3 2172589.3 - 0 46743.8 0.3 2172589.0 - 0 46743.8 0.3 217258.0 - 0 46743.8 0.3 217258.0 - 0 46743.8 0.3 217258.0 - 0 46746.3 4 217260.7 - 0 46746.3 4 217260.7 - 0 46746.4 1 217260.7 - 0 46746.4 1 217260.0 - 0 46746.4 217260.0 - 0 46746.4 1 217260.0 - 0 46746.4 1 217260.0 - 0 46746.4 1 217260.0 - 0 46746.4 2 217260.0 - 0 46746.4 2 217260.0 - 0 46746.4 3 217260.0 - 0 46746.4 4 217260.0 - 0 46746.4 5 217260.0 - 0 4	2	467503.43	2172610.19	4.		0.3
467504.66 2172636.38 0 467481.62 2172636.83 0 4674481.62 2172636.83 0 467441.36 2172636.84 0 467441.36 2172589.34 0 467441.36 2172589.34 0 467437.3 2172589.34 0 467437.85 2172589.34 0 467437.85 217258.09 0 467443.45 217256.09 0 467463.45 217256.09 0 467463.45 2172560.05 0 467463.45 2172609.06 0 467464.44 2172609.06 0 467464.75 2172609.06 0 467464.75 2172609.05 0 467464.75 2172609.05 0 467464.75 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 0 467480.66 2172609.05 - 0 4674800.60 20 4674800.60 20 4674800.60 20 4674800.60 20 4674800.60 20 4674	9	467504.36	2172624.07	**		0.3
467501.99 2172636.83 - 0 467481.62 2172636.83 - 0 467445.38 2172636.84 - 0 467445.38 2172636.94 - 0 467441.36 2172580.94 - 0 467441.36 2172589.28 - 0 467437.8 2172589.28 - 0 467437.8 2172580.0 - 0 46745.63 2172576.09 - 0 467463.43 2172591.07 - 0 467463.44 2172600.75 - 0 467464.47 2172600.05 - 0 46744.75 2172600.05 - 0 46744.67 2172600.05 - 0 46744.75 2172600.05 - 0 46744.06 2172600.07 - 0 46744.06 2172600.00 - 0 467480.66 2172600.00 - 0 467480.6	7	467504.66	2172636.32	83		0.3
46748162 217263686 - 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	80	467501.99	2172636.38	395		0.3
467459.83 2172636.86 - 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	6	467481.62	2172636.83	***		0.3
467446.38 2172636.94 0.0. 467441.56 2172637.05 0.0. 467441.56 2172589.3 0.0. 467443.05 2172589.3 0.0. 46743.85 2172583.04 0.0. 46745.63 2172576.82 0.0. 467463.4 2172576.69 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.075 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467463.4 217260.05 0.0. 467460.07 217260.05 0.0. 467460.07 217260.05 0.0. 467460.07 217260.05 0.0. 467480.66 217260.05 0.0. 467480.66 217260.07 0.0. 467480.66 217260.07 0.0. 467480.66 217260.07 0.0. 467480.66 217260.07 0.0. 467480.66 217260.07 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.66 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.07 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.06 217260.00 - 0.0. 467480.00 -	10	467459.83	2172636.86			0.3
467441.56 2172637.05 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	11	467446.38	2172636.94	3.5		0.3
467437.3 2172589.3 - 0.0. 467438.05 2172589.28 - 0.0. 46743.85 2172583.04 - 0.0. 467463.53 2172576.89 - 0.0. 467463.43 2172576.89 - 0.0. 467463.44 2172509.05 - 0.0. 467464.75 2172509.06 - 0.0. 467464.75 2172509.05 - 0.0. 46746.77 2172509.05 - 0.0. 46746.77 2172509.05 - 0.0. 46748.066 2172609.05 - 0.0. 1IOIHOG PRINKENOBAHIRE JIOUTHANDELL PROBLEMENT BUILD CONTINUES	12	467441.56	2172637.05	A		0.3
467438.05 2172589.28 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	13	467437.3	2172589.3			0.3
467437.85 2172583.04 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	14	467438.05	2172589.28			0.3
467450.66 2172576.82 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	15	467437.85	2172583.04		-	0.3
467452.63 2172576.69 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	16	467437.66	2172576.82	*2		0.3
467463.43 2172576.69 - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	17	467452.63	2172576.09	57.0		0.3
467463.45 2172591.07 - 0.2 467464.44 2172609.06 - 0.2 467464.75 2172609.05 - 0.2 467464.75 2172609.05 - 0.2 467480.66 2172609.05 - 0.2 IIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCTH CHRIPTHY IOJIIHICAH O.2 IIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCTH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCTH CHRIPTHY O.2 IIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCTH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBBHIRE JIOJIKHOCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBHIRE JIOJIKHOCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCHOBHIRE JIOJIKHOCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOC PRIIMCH CHRIPTHY O.2 IIIOJIHOCH CHRI	18	467463.53	2172576.69	25		0.3
467463.4 2172609.05 - 0.2 467464.44 2172609.06 - 0.2 467464.75 2172609.05 - 0.2 467480.66 2172609.05 - 0.2 IIOIHOC PRIIMCHOBBHIRE AOJEKHOTH CHRISTING CHRIST	61	467463.45	2172591.07	**		0.3
467464.44 2172609.06 - 0.2 467464.75 2172609.05 - 0.2 467480.66 2172609.05 - 0.2 10211400 PRIDAE HOURSHIPE JOJIKHOCTH CHRISTING CHRISTIN	20	467463.4	2172600.75			0.3
467464.75 2172609.06 - 0.2 467464.75 2172609.05 - 20000000000000000000000000000000000	21	467464.44	2172605.58	235		0.3
467464.75 2172609.05 - AOKYMEHT IIOJURICAH 3/JEKTROHHOÑ TIOJURICAH 3/JEKTROHHOÑ TIOJURICAH 5/JEKTROHHOÑ TIOJURICAH 5/JEKTROHHOÑ TIOJURICAH 5/JEKTROHHOÑ TIOJURICAH 5/JEKTROHOÑ TIOJURIC	22	467464.67	2172609.06	**		0.3
467480.66 2172609.05	23	467464.75	2172610.17	20	273	0.3
AOKYMEHT HOUHRCAH SJEKTPOHHOM HOUJINGEO GERUTHIN OCENTRORKATE SII ERBRIUGGAN PERKEPENTINGENATE SII	24	467480.66	2172609.05	92 * .		0.3
STEKTPCHHOÑ TO DINGGO CRETCHRE OCKPTHOSKATE OU KREUNDE ARKONGERON MATERINGEN DE				ACKYMENT II	юдинсан	
KARRINGER PARKER OF PERSON SHEET SHE				SAEKTPOHHOR	подписью	
ESCHARTE PRESENTATION PROFESSION PROFESSION P		полное нап	менование должност		THORIXATE SU	иницианы, фамилия
				WHY WAS A SECTION OF THE PARTY	张397868 9786384 46241在on p	



Всего листов выписки: 13		0.3		инициалы, фаминия
ochekta hejibirkimoctu Beero pasienes: 8			документ подписан электронной подписью	Сведения о светифаклуг эп
вил объекта надвижимости Всего листов раздела 3.2: 2 Е	100000000000000000000000000000000000000	50/20/0010512/350		
Лист № 2 раздела 3.2	10.11.2022r Ne KYBH-999/2022-1351113	Natiactposiuli Homep: 25 467481 02 2172609 04		полное напменование должности



Payner 4 Jiner 11

Всего листов выписки: 13 Выгиска из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте недвижимости Recorder to Albert Management of the Company of the Сведения о частях жмельного участка вид объекта педвижимости 50:20:0010512:350/1 Дейстангания с 17 05 2022 по 10 08 2023 50:20:0010512:350 Всего листов раздела 4: 1 полное наименование должности ан (чертеж, схема) части земельного участка 0010512:137/2 детровый номер:



Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

		Земельный участок	Hacrok	
		вид объекта недвижимости	HENNOCTH	
JIncr Ne 1 pas	пеля 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022r Ne KVBH-9	199/2022-13511	3		
Кадастровый номер:		50-20:0010512:350		
		Supplemental transfer of the State of the St		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или огр	спользования или ограничения права на объект недвижимо	едвижимости или обременения объекта недвижимости
I	2	3		
50:20:0010512:350/1	30	вид ограничения (обременения): ограничения прав	я (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного	ные статьями 56, 56.1 Земельного
		кодекса Российской Федерации, Срок действия: не установлен, реквилиты документа-основания: постановления Вст. се 20-11-2000 № 878. Сепевсение осполнивания (объекватие). Объеквани теосписосном массилост запавлия	установлен, реквизиты документа-ос	бекой Федерации, Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление правительства ОО № 878. Советствии основнивание (объемавление). Объемавае тоосположные месталос заправия

EMBRING STANSMENSON MANAGER PROGRESS STANSFILLED B. Дыбстинтелен: с 17.05.2022 по 19.08.2023 полное наименование должности



Раздел 4.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

_	_	_	-	_	4110		_	_	_		_		_	_		_		_
		Всего листов выписки: 13							огрешность определения	границ земельного участка, м	2	3	3	3	3	3	3	
Земельный участок	вид объекта недвижимости	Всего разделов: 8	Scero pasgenos: 8	0		Сведения о харыктерных точках границы части (частей) земельного участка	Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1	Системя координят МСК-50, зоня 2	Средняя квадратичная погрешность определения	координат характерных точек границ земельного участка, м	\$	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
Semen	вид объем	Всего листов раздела 4.2: 1	(A)	50:20:0010512:350	Овеления о харылериях точка	Сведения о харвитерных точках и	Учетный номер	Cherena rox	Олисание закрепления на	Описание закрепления на местности		*			580			
		8 4.2	3022-1351113						Координаты, м	Y	3	2172624.07	2172636.32	2172636.34	2172624.12	2172609.22	2172610.19	
		Інст № 1 раздела 4.2	1.2022r Ne KVBM-999/2022-1351	номер;	3000000				Коорли	×	5	467504.36	467504.66	467503.66	467503.08	467502.39	467503.43	The Party of the P
		Лис	10,11,2022r M	Кадастровый номер	The state of the s				Номер точки		1	1	7	3	4	5	9	,

		иницианы, фаминя		
документ подписан	электронной подписью	свединия о светификаль зи	GRIPHER FRENCH CHREST PREFILE HEOR P.	дывстингелек с 17.05.2022 по 18.08.2023
		полное наименование должности		



Приложение 3. Фотографии Объектов оценки













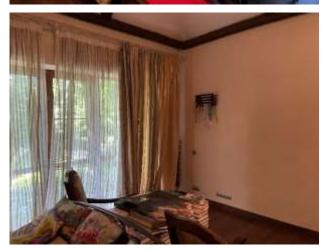






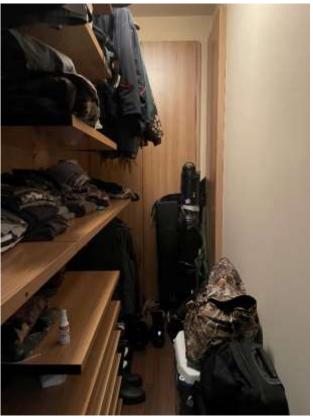




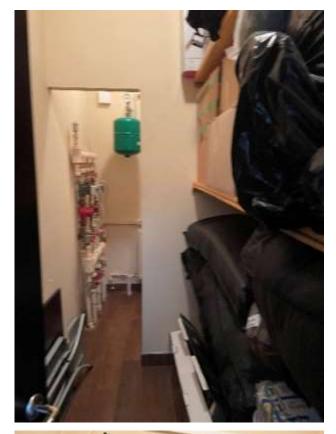
























































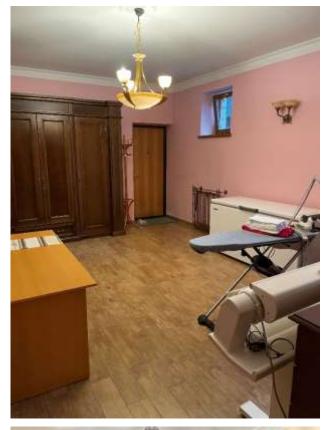
















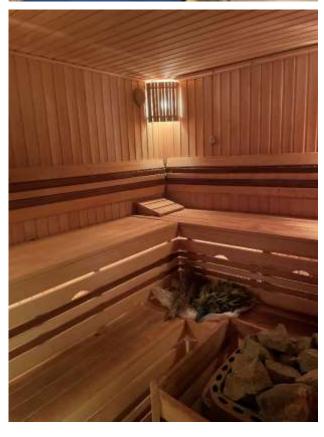




















































Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, p-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A







































































Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, p-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82A



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

152 (Сто пятьдесят два)

лист а

Генеральный директор ООО «Центр корпоративных решений»

_Г.Р. Григорян