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

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.**

Москва, 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

ООО «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 стоимость, руб.	
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.	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.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.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
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.	13 500 000,00	(Тринадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, 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 17
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 18
2.5. Количественные и качественные характеристики объектов 20
2.6. Сведения об имущественных правах на Объекты оценки 21
2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки 22
2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки 22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 23
3.1. Анализ макроэкономического развития России 23
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 32
3.3. Обзор рынка элитной загородной недвижимости Московского региона 35
3.4. Обзор рынка земельных участков деревни Жуковка 43
3.5. Обзор рынка коттеджей в деревне Жуковка 52
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 57
4.1. Анализ наиболее эффективного использования 57
4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода 60
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода 60
4.2.2. Применимость подхода 61
4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода 62
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода 62

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 ... *84*
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.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. 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. 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. 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	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 29.09.2024; 4) 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
Иные существенные допущения	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) 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.А. Асеев

МП

От имени Исполнителя:

_____ Т.Д. Григорян

МП

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» (РОО).
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) 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.

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 оценке объекта оценки.

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»
Реквизиты	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. 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

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
Сведения о страховании гражданской ответственности	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	1. Общие сведения 3. 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. 82А (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, определенная сравнительным подходом, руб.	
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.	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, определенная сравнительным подходом, руб.	
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.	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 стоимость, руб.	
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.	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.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.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
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.	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) оценки.

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

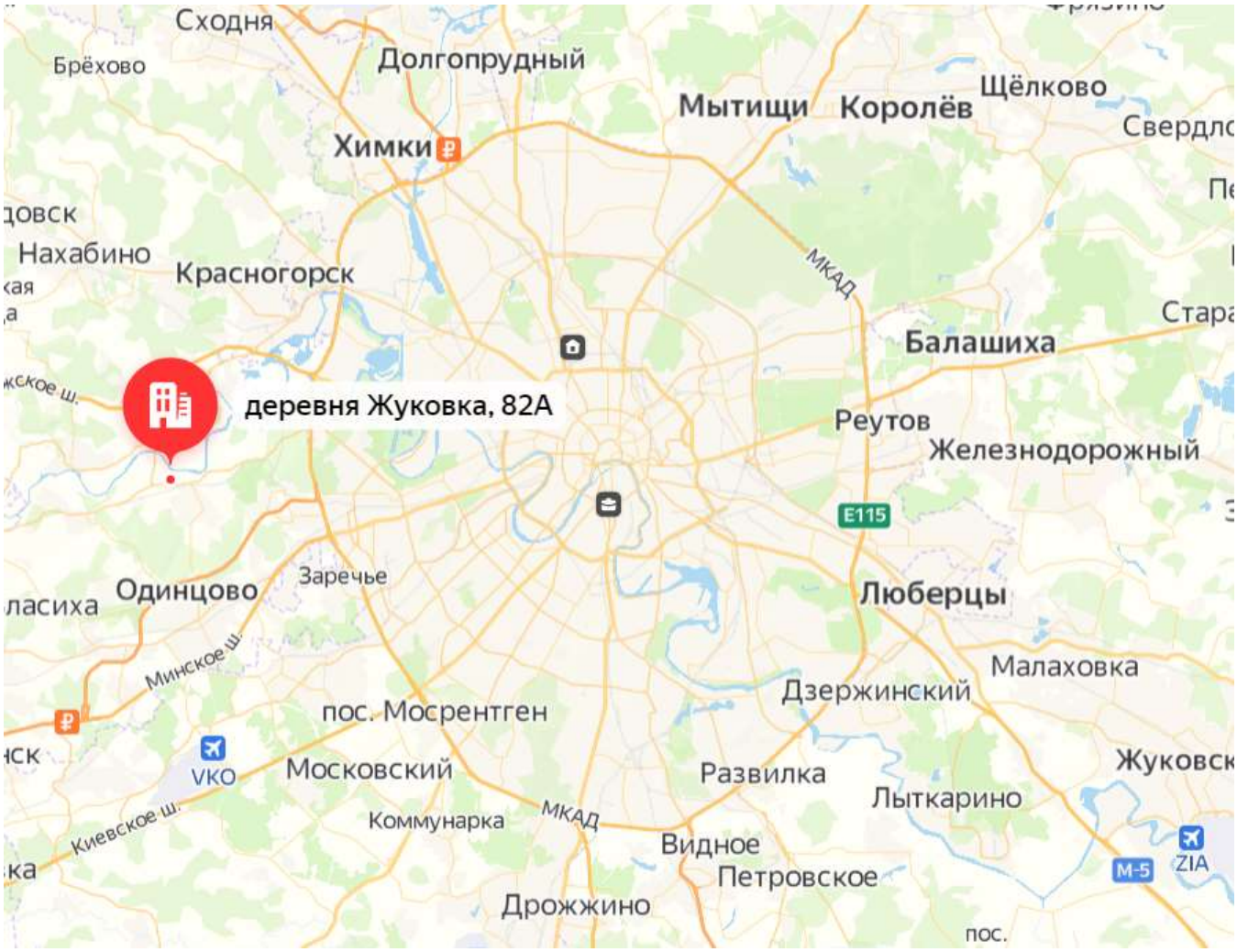
Объектами оценки являются:

- Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 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.
- 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.
- 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.
- 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

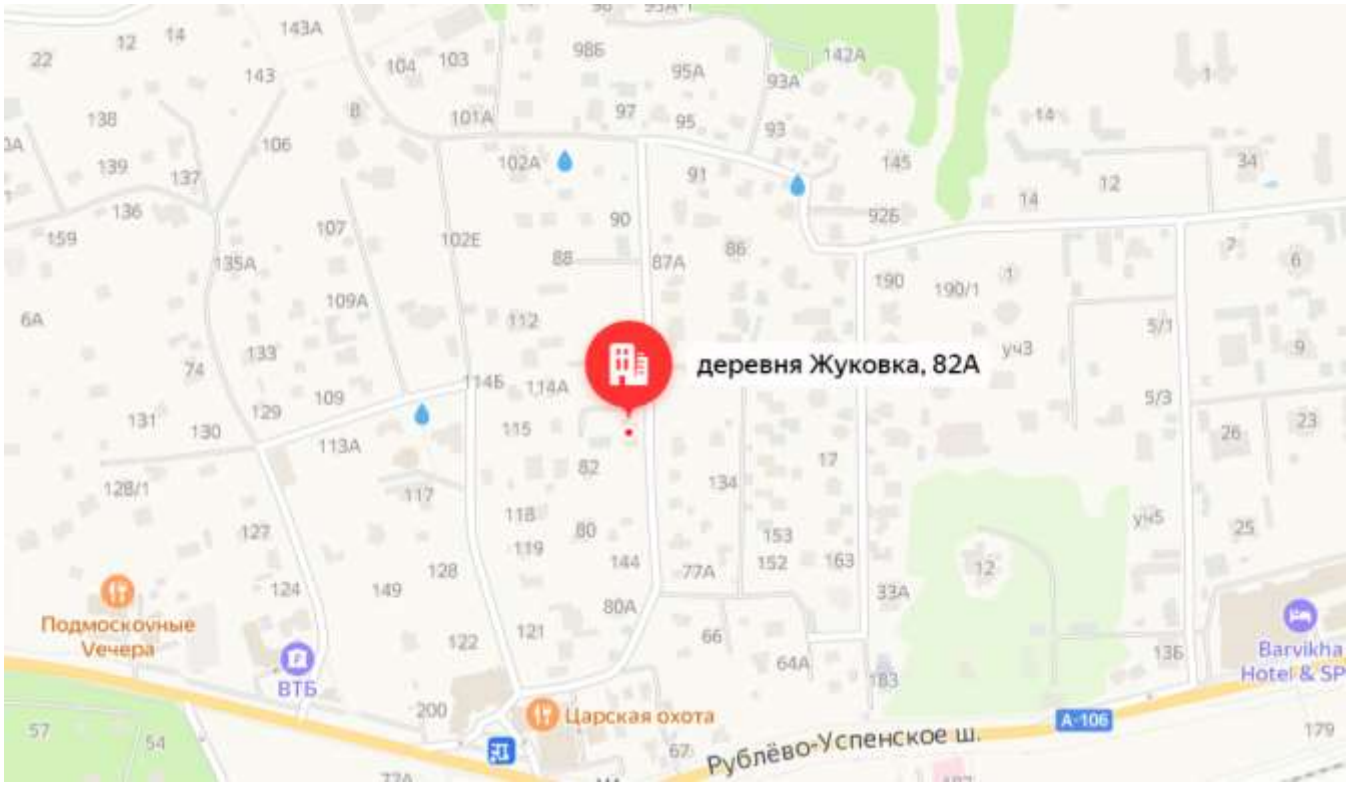
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



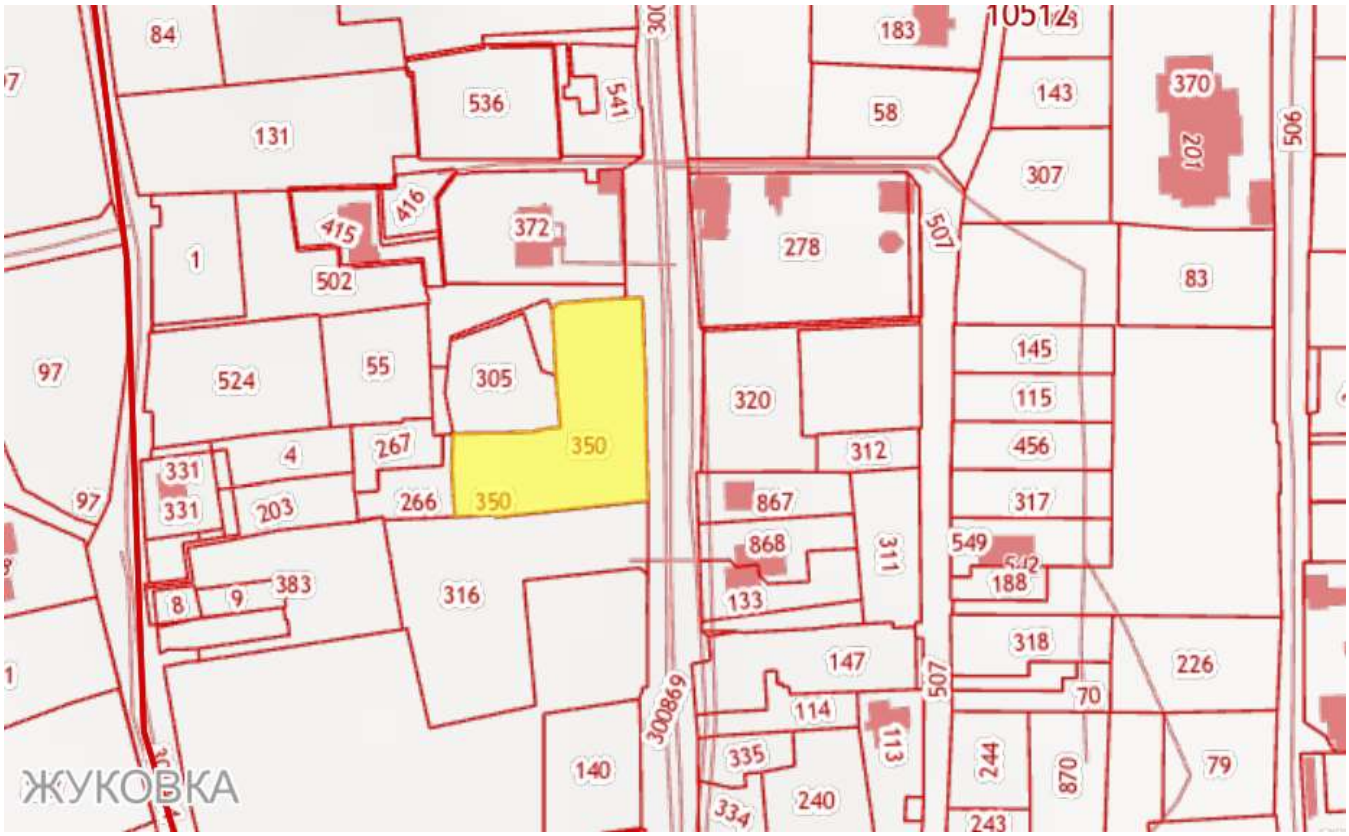
Источник информации: http://maps.yandex.ru/

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. 82А, 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.82А, 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. 82А, 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. 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 РФ, 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 (EMP) 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 п/п 2024 / 1 п/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%

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

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 (+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 (+6,6%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+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%

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

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 электроэнергии (-5,6%). При этом 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

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

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 августа-сентября. 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%

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

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.

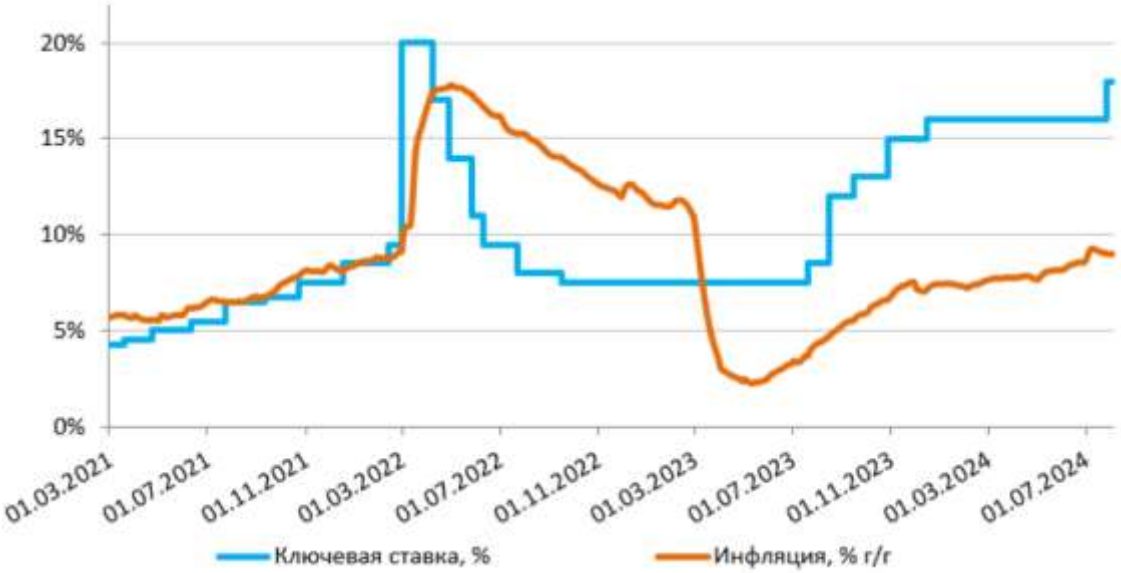
Табл. 14. Динамика официального курса доллара США в 2024 г.

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.

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

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 недвижимости.

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	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) 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	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно-доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) 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)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) 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 использование 9) Прочее	
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Для индивидуального жилищного строительства
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.

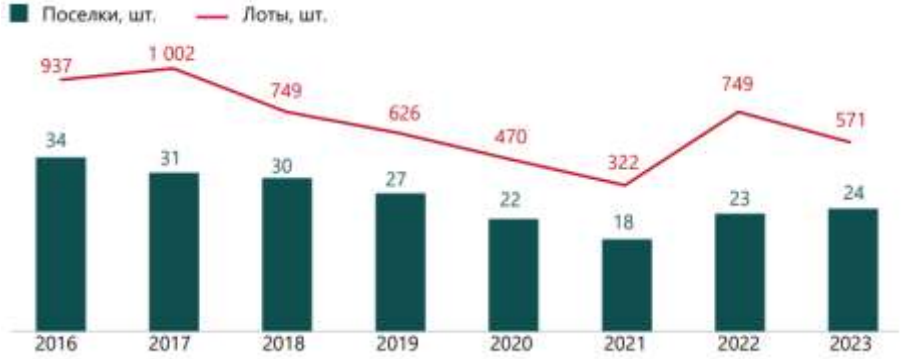
По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 67% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, - коттеджами, на которые приходится 81% всех выставленных на продажу лотов.

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.

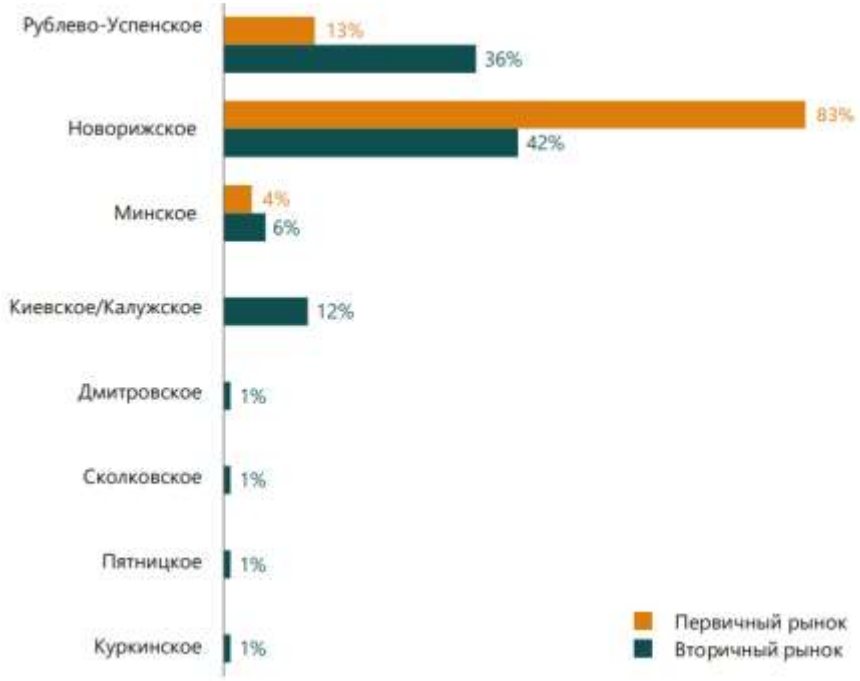


Источник информации: NF Group Research, 2024

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 км от МКАД (8396): 36% лотов в зоне 20-30 км от МКАД и 47% в зоне свыше 30 км от МКАД. На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (92% лотов): 26% лотов -в зоне до 10 км от МКАД, 27% - в зоне 10-20 км от МКАД и 39% - в зоне 20-30 км 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).

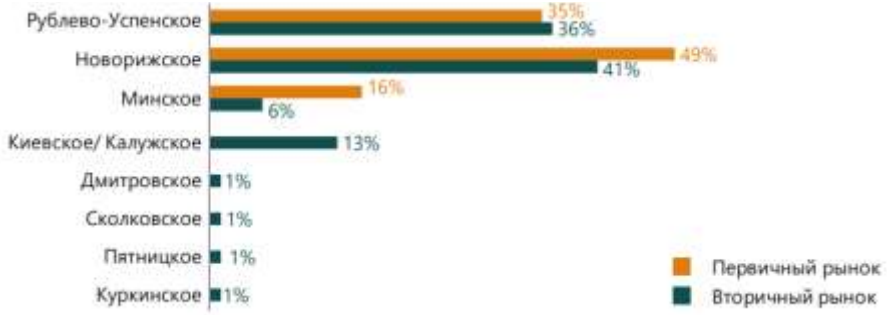
На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 304 млн руб. (+29% за год). Увеличение преимущественно связано с повышением курса доллара и изменением структуры предложения (вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов).

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%).

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

Площадь, кв. м \ Бюджет, млн руб.	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%**
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%**
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

Площадь, кв. м \ Бюджет, млн руб.	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).

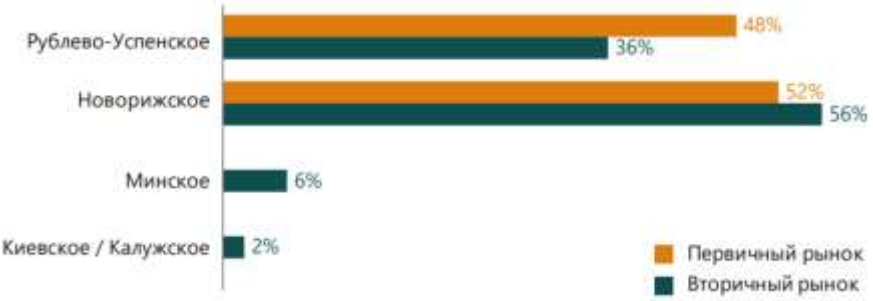
Объем предложения таунхаусов от застройщиков примерно поровну распределен между Новорижским (52%) и Рублево-Успенским (48%) направлениями. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе - в среднем 72 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет таунхауса составил 55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

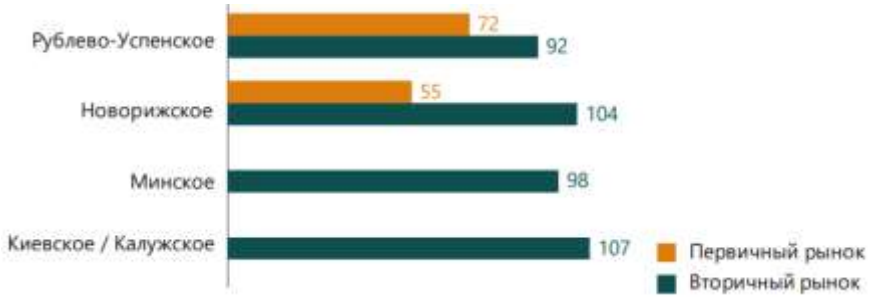
Источник информации: NF Group Research, 2024

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%).

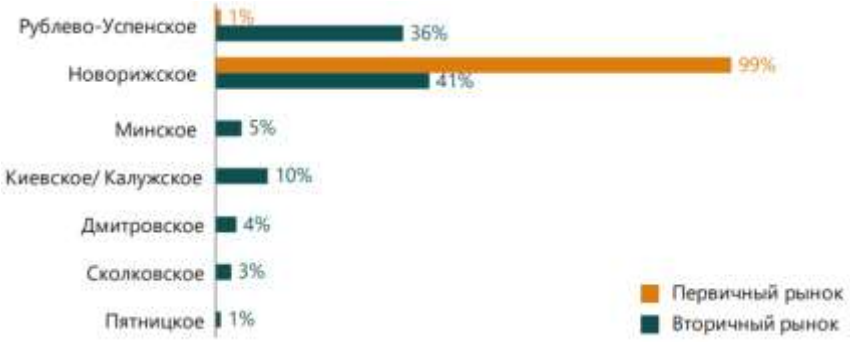
На первичном рынке основное предложение земельных участков было представлено на Новорижском направлении - 99% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составила 3,7 млн руб.

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

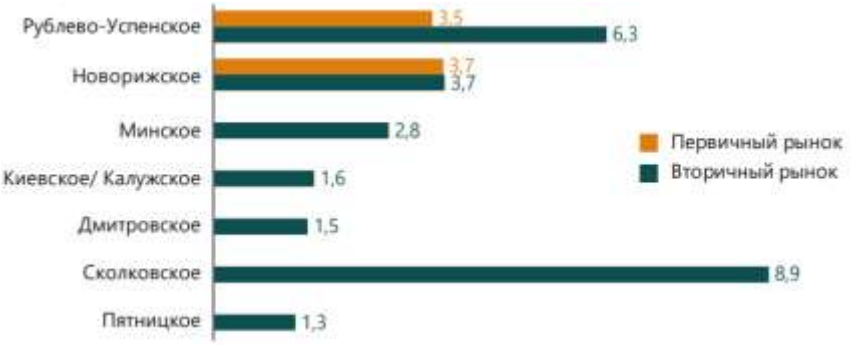
Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 19. Структура предложения участков по направлениям, %



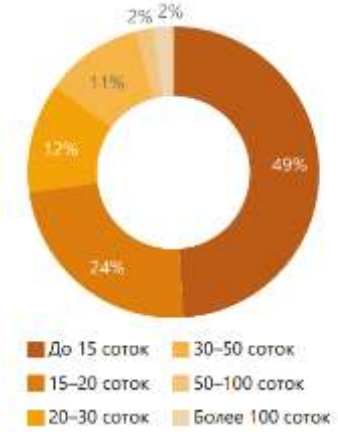
Источник информации: NF Group Research, 2024

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



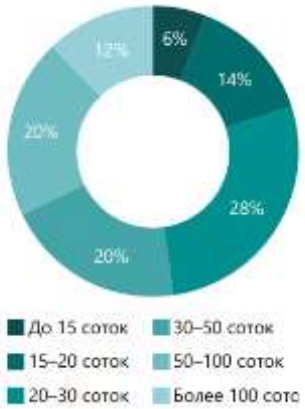
Источник информации: NF Group Research, 2024

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

Спрос

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.

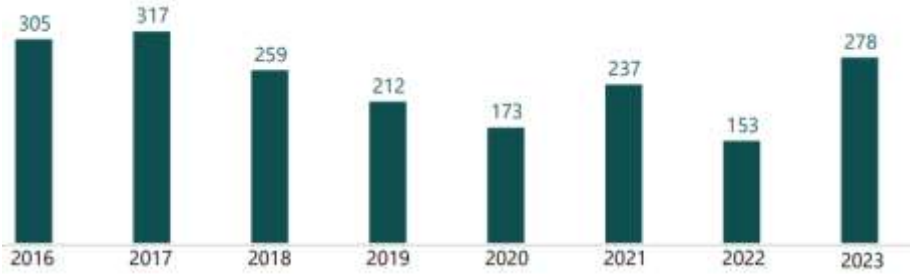
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Маслово Forest Club, Берёзки River Village, «Ильинские Холмы»; в сегменте таунхаусов - Futuro Park и Park Fonte; в сегменте участков без подряда - CRYSTAL ISTRA, Millenium Park и VISION.

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%).

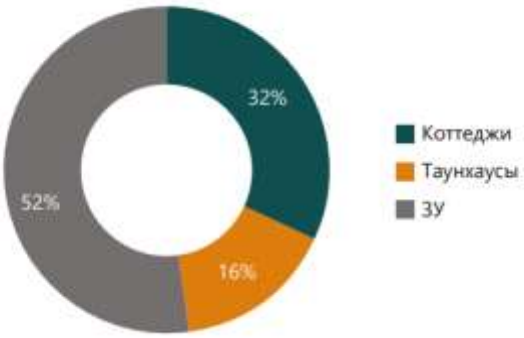
Средняя площадь проданного коттеджа составила 570 кв. м со средним бюджетом 119 млн руб. При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 287 кв. м со средним бюджетом сделки 54 млн руб.

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

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



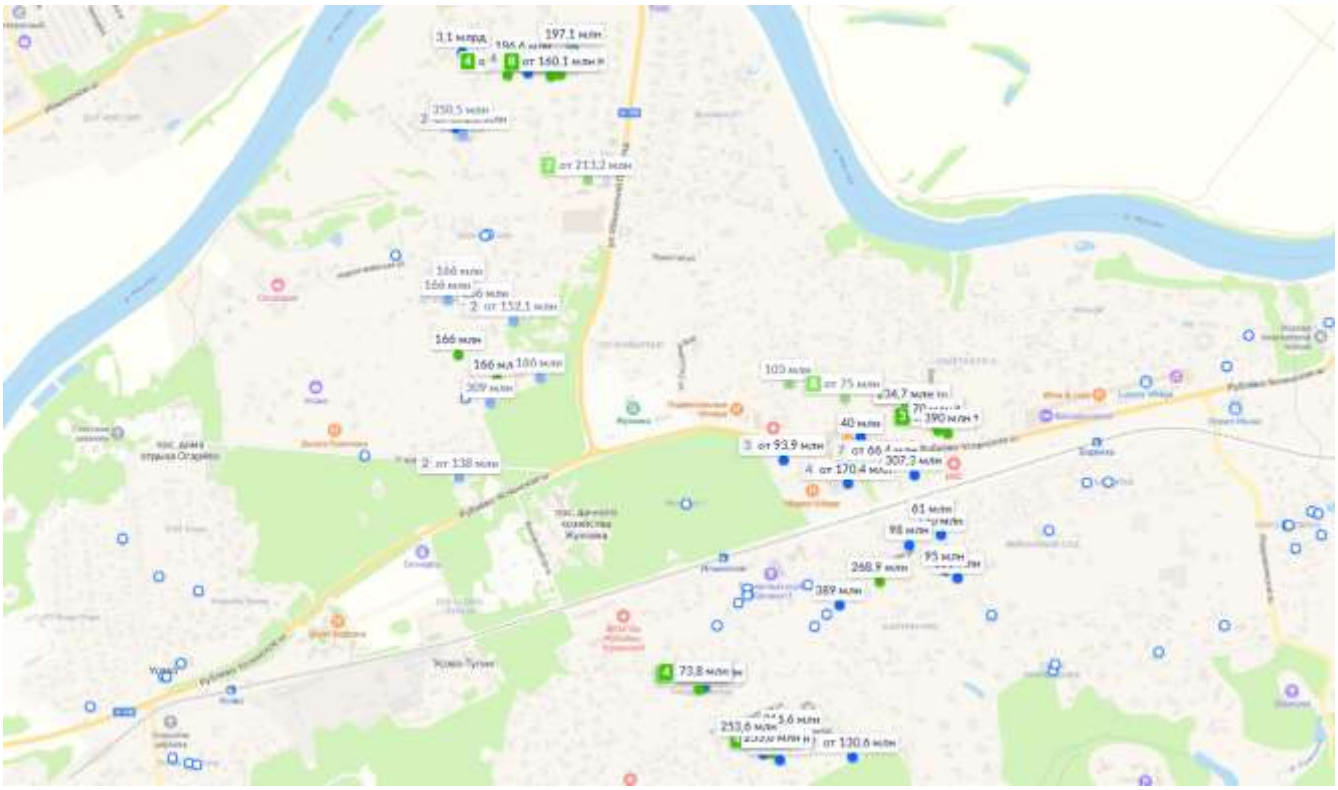
Источник информации: NF Group Research, 2024

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

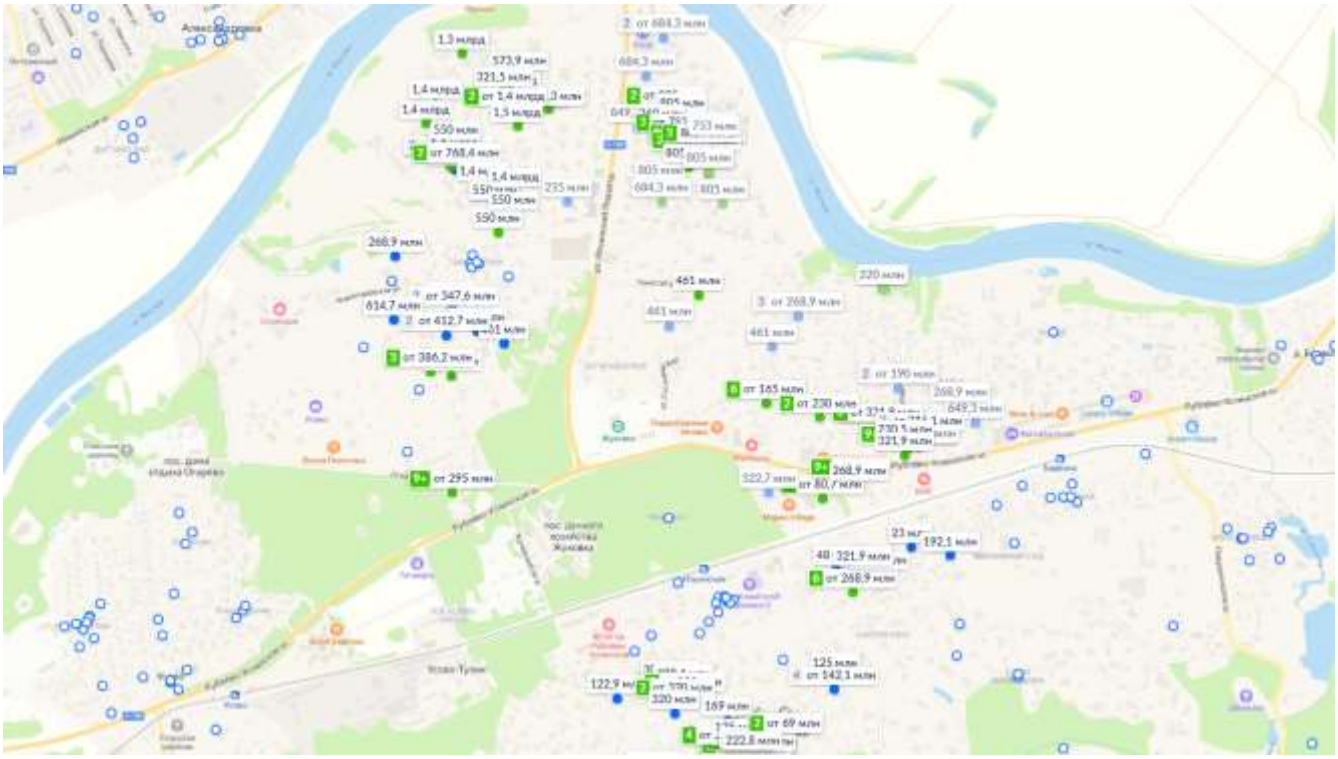
В результате анализа рынка земельных участков в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 4 464 666,56 до 6 291 100,00 рублей за 1 сотку в зависимости от месторасположения, площади, категории земельного участка, вида разрешенного использования, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 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 интернет-сайтов 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 оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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:
    - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
    - Качество предлагаемых площадей.
    - 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:

$\boldsymbol{CF_t}$ – поток прибыли в t году;

$\boldsymbol{r}$ – ставка дисконтирования;

$\boldsymbol{n}$ – 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:

$$PC = CЗ + З,$$

где

РС – рыночная стоимость имущества

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

З – 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 оценки.
- 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_{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:

$$C_{oi} = (C_{ед} * П_{пр} + П_{од}) * К_{ед} + П_{ад}$$

где

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

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения аналога

$П_{пр}$ – величина процентной поправки (коэффициент)

$П_{од}$ – величина относительной денежной поправки

$К_{ед}$ – количество единиц сравнения (как правило, в качестве единицы сравнения принимается кв. м.)

$П_{ад}$ – 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 i-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:

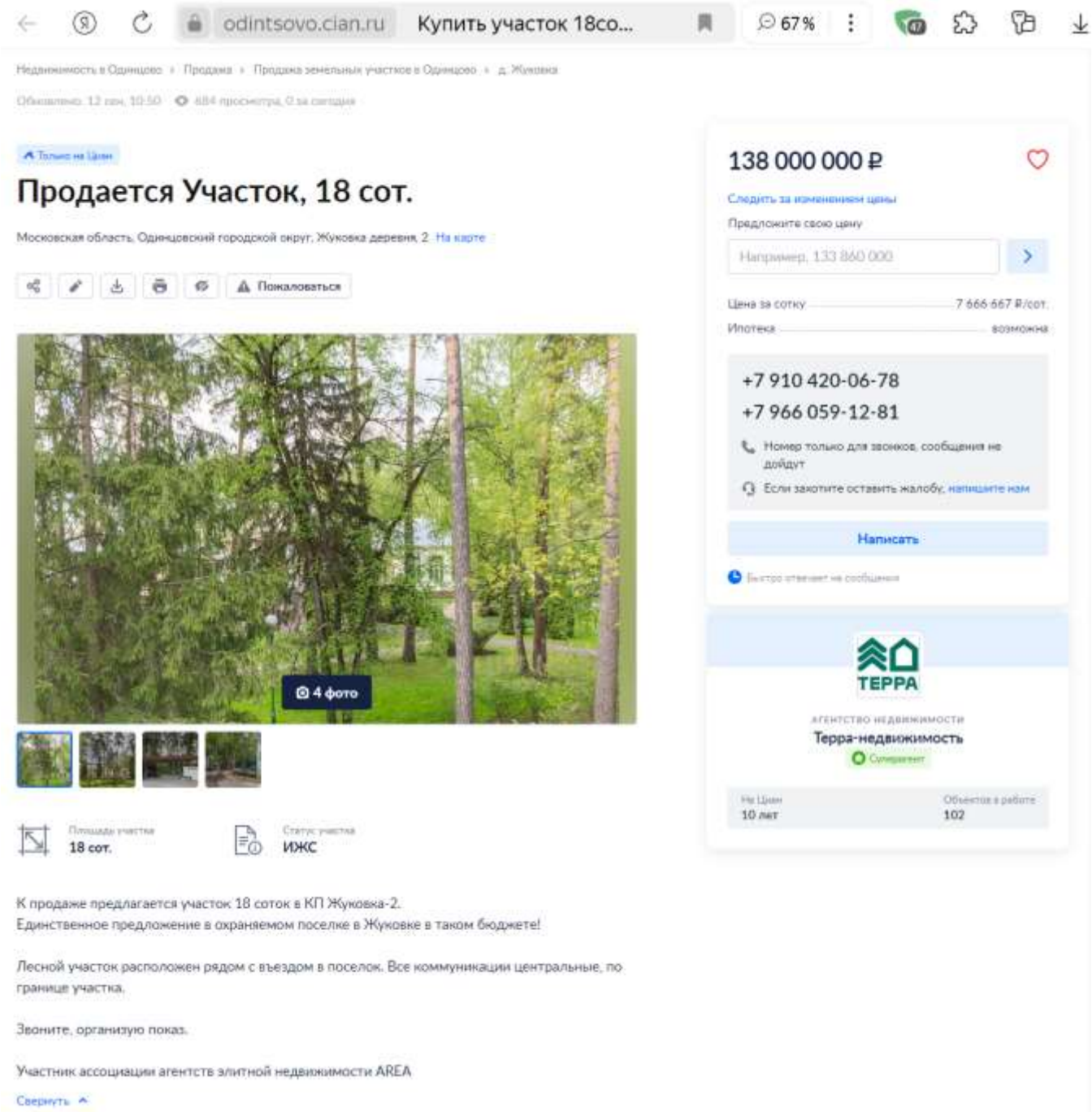
- площадь объекта;
- доступность коммуникаций;
- транспортная доступность.

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.

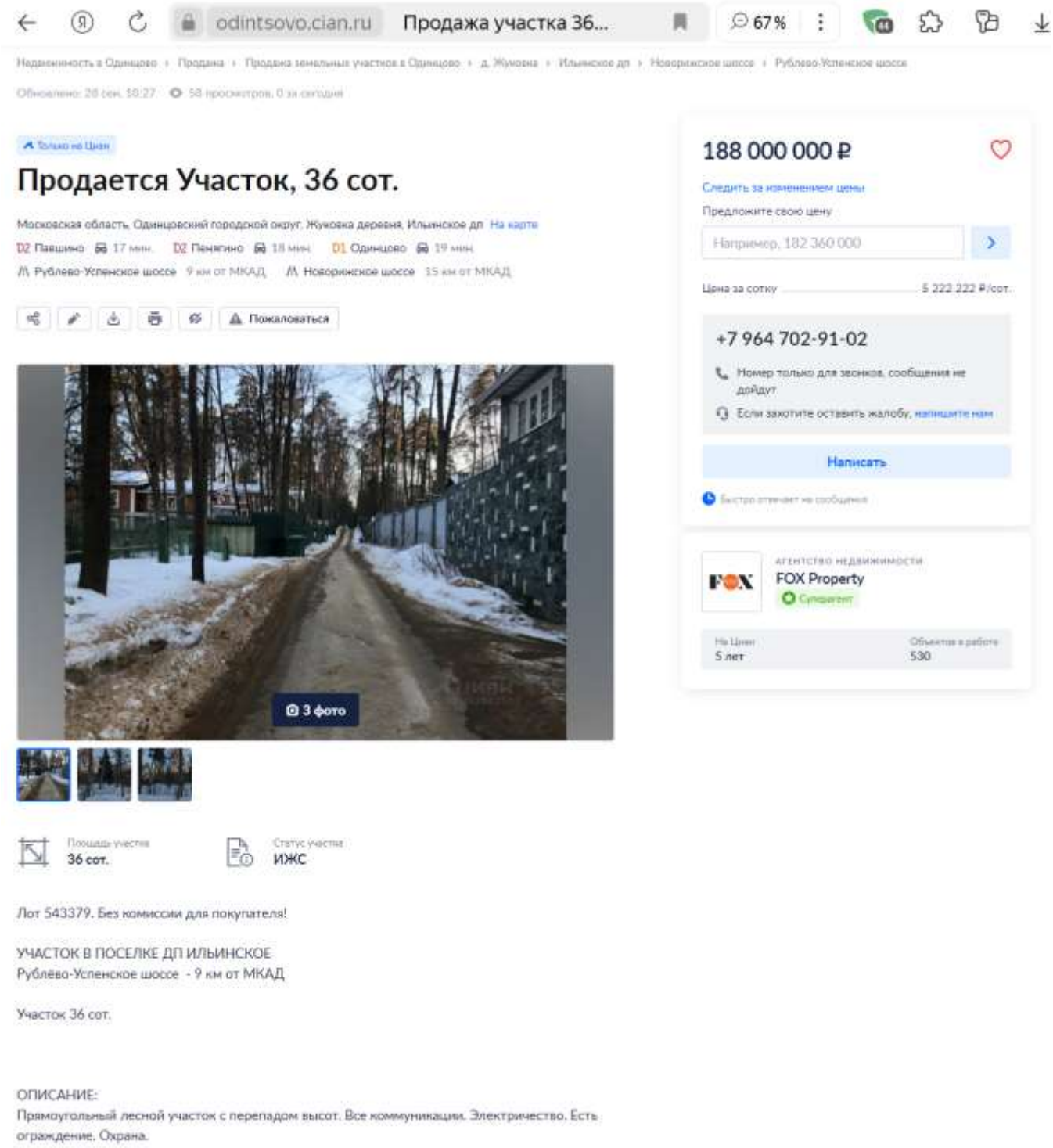
Характеристики аналогов приводятся ниже.

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



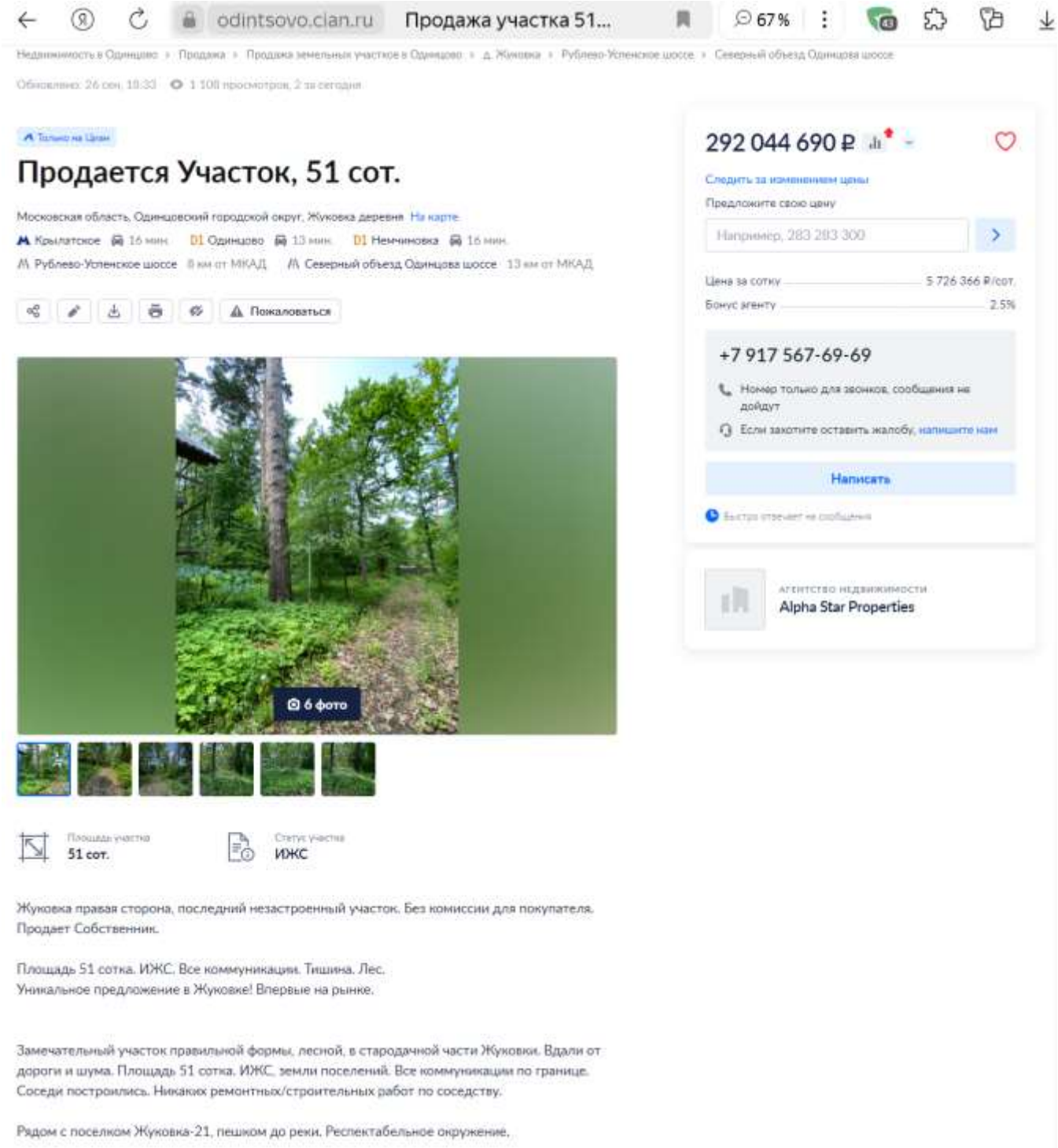
Источник информации: https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/278627757/

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:

$(S_{об.}/S_{ан.})^b$

где:

Sоб. – площадь объекта оценки;

Sан. – 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 продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
Место нахождения	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
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		7 015 000,0	4 778 333,3	5 239 625,3
Размер участка, соток	26,03	18	36	51
Корректировка, %		-10	10	21
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 321 946,4	5 235 884,2	6 333 901,5
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС

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

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.

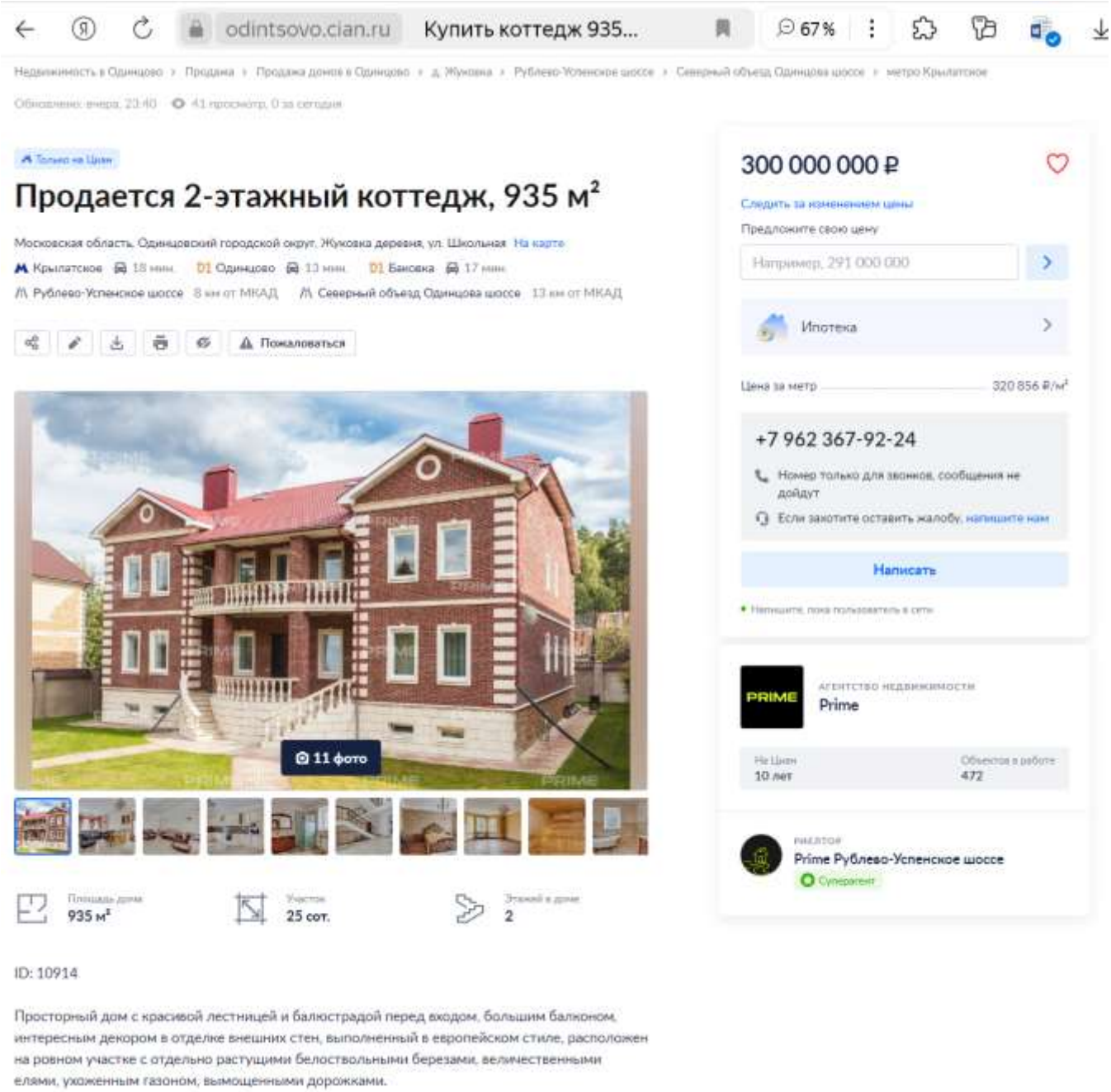
Исходя из анализа рыночной информации, были сформулированы допущения, что, помимо перечисленных, ключевыми элементами при продаже земельных участков являются:

- 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.

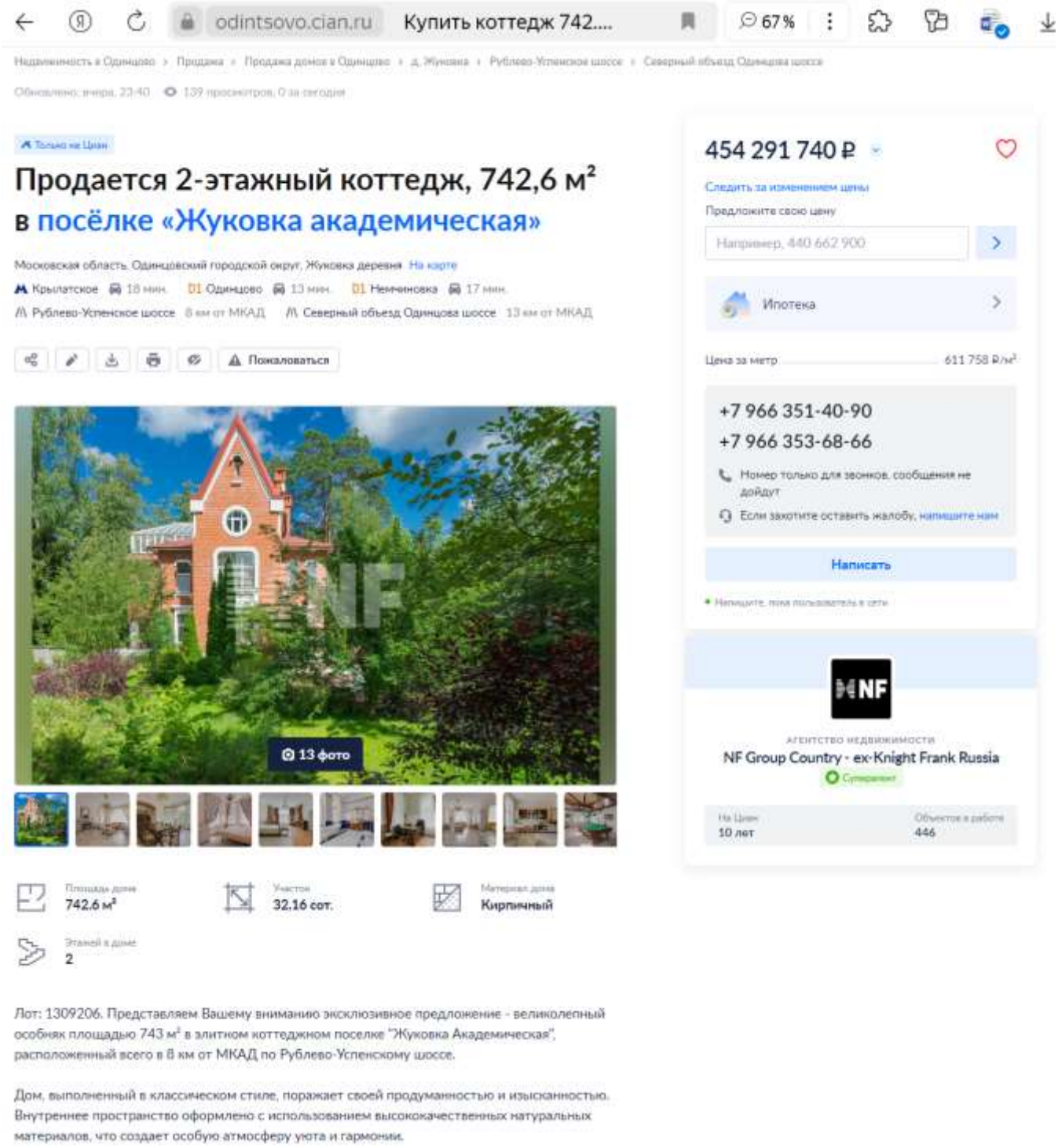
На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения для жилых домов является мера площади, поэтому в качестве единицы сравнения принята 1 кв. м.

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



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

odintsovo.cian.ru Продажа дома 960м²... 67%

Недвижимость в Одинцово › Продажа › Продажа домов в Одинцово › д. Жуковка › Рублево-Успенское шоссе › Северный объезд Одинцова шоссе › метро Крылатское

Обновлено: 15 сен, 20:58 104 просмотра, 0 за сегодня

Продается 2-этажный дом, 960 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 47 На карте

Крылатское 18 мин D1 Одинцово 14 мин D1 Немчиновка 17 мин

Рублево-Успенское шоссе 9 км от МКАД Северный объезд Одинцова шоссе 13 км от МКАД

Пожаловаться

Общая площадь 960 м² | Участок 16 сот. | Материал дома Кирпичный | Этажей в доме 2

ID 3728

Особняк в классическом стиле в поселке "Жуковка"

Четырехуровневый дом с 5-ю спальнями, общей площадью 960 м², представлен "под ключ" и расположен на видовом участке 16 соток.

Удобная планировка идеально подойдет для большой семьи.

На первом этаже: большая кухня, кабинет, большая гостиная с выходом на террасу.

На втором этаже: холл, 4 спальни.

324 494 100 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 314 759 200

Ипотека

Цена за метр 338 015 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 966 027-42-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

BÜRO

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Buro Estate

Суперагент

На Циан 6 лет | Объектов в работе 298

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. 82А, 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	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная 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:

$$(S_{об.}/S_{ан.})^{b}$$

где:

Sоб. – 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. 82А, 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 учетом участка, руб.		300 000 000	454 291 740	324 494 100
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		273 600 000,0	414 314 066,9	295 938 619,2
Площадь земельного участка, сот.		25	32,16	16
Корректировка на земельный участок, руб.		-144 691 524,5	-186 131 177,1	-92 602 575,7
Стоимость дома без учета земельного участка, руб.		128 908 475,5	228 182 889,8	203 336 043,5
Площадь дома, кв. м	1028,9	935	742,6	960
Стоимость за 1 кв. м, руб.	Подлежит определению	137 870,0	307 275,6	211 808,4
Дата оценки / Дата (предложения)	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.	Сентябрь 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
Место нахождения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, 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
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		137 870,0	307 275,6	211 808,4
Площадь дома, кв. м	1028,9	935	742,6	960
Корректировка, %		-1	-3	-1
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 478,5	296 836,0	210 257,9
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

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 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
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. 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.	794,8	116 407 747,30
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.	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. 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.	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, определенная сравнительным подходом, руб.	
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.	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)
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.	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 стоимость, руб.	
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.	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.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.	20 800 000,00	(Двадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
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.	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 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».

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» (РОО).

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)

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 № 07-05889/22@

на № 70839 от 15.12.2022

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Зюрикову В.В.

zurikov@sroroo.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C672D6F79A80BBAC31422F7B4D9CDE09
Владелец: Соколова Марина Георгиевна
Действителен: с 26.07.2022 до 18.10.2023

М.Г. Соколова

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

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 504009619639

(инн)

включен в реестр членов РОО:

31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000196

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

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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 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 недвижимости, действителен до 19.01.2027;
2. №035666-2 от 19.01.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2027;
3. №035667-3 от 19.01.2024, Оценка бизнеса, действителен до 19.01.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 29 лет

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 воздействия 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 оценщикам-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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04 сентября 2024 г.
Дата составления выписки 04 сентября 2024 г.

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035665-1 « 19 » января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 2027 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035666-2 « 19 » января 20 24 г.

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.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035667-3 « 19 » января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 2027 г.

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 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 «03» 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 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 наступившим 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;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 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

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **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).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **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
- Форма, порядок 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 директора №181 от «03» октября 2019г., 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, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
- 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 (Полисе).
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 (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Андеррайтер
Погорелая А.С.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика: _____ /Погорелая А.С./
(Доверенность №2022/72 от 05.03.2022 г.)
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович
_____ /_____/
Подпись

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 773700145593

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000564

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000223 *

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

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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 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, действителен до 19.01.2027

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

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

Стаж в области оценочной 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 (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии 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) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04 сентября 2024 г.
Дата составления выписки 04 сентября 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035663-1 « 19 » января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » января 2027 г.

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 «03» 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; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	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
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования..
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	**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).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	**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 «26» июня 2024 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	- Форма, порядок 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 директора №181 от «03» октября 2019г., 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-26. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством 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 (Полисе). - информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, 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 (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____ /Казакова М.Н./
(Доверенность №2022/75 от 05.03.2022 г..)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

_____ /
Подпись

Андеррайтер
Баранова Е. И.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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 ЦБ РФ 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).
Период страхования (срок действия Договора)	**с «15» апреля 2024 г. по «14» апреля 2025 г.** 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 период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 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 ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности 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 премия, 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.

Ренессанс. Страхование

Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» 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.
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 нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, 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 страхового покрытия	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются: 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая 4) 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. СТРАХОВАНИЕ

Исключения из страхового покрытия	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-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 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:

1. «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.

3

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Страховщик: _____

(*Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г..*).

М.П.

Страхователь: _____

(_____).

ФИО, должность, основание полномочий

М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

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

Андеррайтер
Баранова Е.И.

4

Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

28.09.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1894

Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/042/2007-332
Местоположение:	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2
Площадь, м2:	794,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	19499554.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0010512:350
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0010409:4464
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Золотарев Михаил Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", 7703551413

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575123404338331092603281398393106360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

28.09.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1894

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010409:1894-50/422/2022-3 28.09.2022 17:34:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют

5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	28.09.2022 17:34:50
		номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1894-50/422/2022-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64533127a4443d033f9f2b61281f9f39d6a1a Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 3

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

28.09.2022г.

Кадастровый номер:	50:20:0010409:1894

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010409:1894-50/422/2022-2 28.09.2022 17:34:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.09.2022 17:34:50	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1894-50/422/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004138311992003281298930036 0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.09.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

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

28.09.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1894

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512744943383310402803190930030436 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

28.09.2022г.

Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:700 | Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 6475324ааа1933000000020 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2021 по 10.08.2021	инициалы, фамилия

ВХ № 1428
10.11.2022.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929

Номер кадастрового квартала:	50:20:0010411
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/040/2008-323
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Кадастровая стоимость, руб.:	[illegible]
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0010512:350
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ерпов Дмитрий Владимирович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя КАРЛОВой АНАСТАСИи АЛЕКСАНДРОВНы

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010411:11929-50/422/2022-3 01.11.2022 17:34:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:46	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413	
	основание государственной регистрации:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021 изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:46
		номер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
		основание государственной регистрации:	изменения и дополнения в правила доверительного управления. № 4, выдан 02.04.2021 изменения и дополнения в правила доверительного управления. № 3, выдан 29.12.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010411:11929-50/422/2022-2 01.11.2022 17:34:46

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 09.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929

4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.11.2022 17:34:46
	номер государственной регистрации:		50:20:0010411:11929-50/422/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:		изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021 изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929

5.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:46
	номер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ". ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021 изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740461303393290026261985936630 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 7

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.		
Кадастровый номер:	50:20:0010411:11929	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:700 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ВХ.№ 1417
10.11.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

			Раздел 1 Лист 1
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896		

Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/040/2008-322
Местоположение:	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2
Площадь, м2:	92
Назначение:	Нежилое
Наименование:	дом охраны
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1426967.65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0010512:350
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0010409:4466
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ершов Дмитрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя КАРЛОВой АНАСТАСИи АЛЕКСАНДРОВНы

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.02.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Звенигородский"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010409:1896-50/422/2022-3 01.11.2022 17:34:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:27	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1896-50/422/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.09.2018 по 31.07.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 3365, выдан 11.09.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 3

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

01.11.2022г.

Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896

		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:27
		номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1896-50/422/2022-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Краснопресненский"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010409:1896-50/422/2022-2 01.11.2022 17:34:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 12.05.2022 по 04.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

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

01.11.2022г.

Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:27
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1896-50/422/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.09.2018 по 31.07.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 3365, выдан 11.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:27
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1896-50/422/2022-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 5

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

01.11.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.09.2022 по 10.10.2023	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 6

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.		
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:700 | Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2022, поступившего на рассмотрение 10.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010512
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2009

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А
Площадь:	2603
Кадастровая стоимость, руб.:	16509084.99
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0010409:1894, 50:20:0010409:1896, 50:20:0010411:11929
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0010512:227; 50:20:0010512:228; 50:20:0010512:229; 50:20:0010512:230; 50:20:0010512:233; 50:20:0010512:234; 50:20:0010512:236; 50:20:0010512:237; 50:20:0010512:238; 50:20:0010512:306
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]7030692203811447477
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или 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 границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных 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 документа-основания: постановление правительства РФ от 20.11.2000 № 878.
Получатель выписки:	Берестов Алексей Сергеевич

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]7030692203811474[illegible]
Владелец: Федеральная служба государственной р[illegible]
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010512:350-50/422/2022-3 03.11.2022 15:14:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	03.11.2022 15:14:44
	номер государственной регистрации:	50:20:0010512:350-50/422/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2018 по 31.07.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:	правила доверительного управления, № б/н, выдан 11.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010512:350-50/422/2022-2 03.11.2022 15:14:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469075395487039692203811447477
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	03.11.2022 15:14:44
		номер государственной регистрации:	50:20:0010512:350-50/422/2022-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
		основание государственной регистрации:	правила доверительного управления, № б/н, выдан 28.03.2006
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]7038692203811437477
Владелец: Федеральная служба государственной р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501865469[illegible]38114747[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113

Кадастровый номер: 50:20:0010512:350

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:700

Условные обозначения

документ подписан электронной подписью

Сведения о сертификате ЭП

Владелец [redacted]

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

М.П.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	358°0.9'	19.05	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	358°19.7'	1.37	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	42°30.6'	1.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	43°0.3'	1.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	86°10.0'	13.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	88°35.8'	12.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	178°42.8'	2.67	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	178°44.0'	20.37	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	179°55.3'	21.79	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	179°39.5'	13.45	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	178°41.6'	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	1.1.14	358°28.3'	0.75	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	268°9.8'	6.24	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	268°15.0'	6.22	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует
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.116А
17	1.1.17	1.1.18	3°9.1'	10.92	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д.Жуковка, д.116А
18	1.1.18	1.1.19	90°19.1'	14.38	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
19	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	50:20:0010512:268	адрес отсутствует; Московская область, Одинцовский район, д.Жуковка, д.116А
20	1.1.19	1.1.20	90°17.8'	9.68	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	77°50.9'	4.94	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
22	1.1.21	1.1.22	86°13.1'	3.49	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 8

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113							
Кадастровый номер:				50:20:0010512:350			
23	1.1.22	1.1.23	85°52.7'	1.11	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
24	1.1.23	1.1.24	355°58.4'	15.95	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует
25	1.1.24	1.1.1	358°24.5'	0.36	данные отсутствуют	50:20:0010512:137, 50:20:0010512:305	адрес отсутствует

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]38114747[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467481.02	2172609.04	-	0.3
2	467500.06	2172608.38	-	0.3
3	467501.43	2172608.34	-	0.3
4	467502.39	2172609.22	-	0.3
5	467503.43	2172610.19	-	0.3
6	467504.36	2172624.07	-	0.3
7	467504.66	2172636.32	-	0.3
8	467501.99	2172636.38	-	0.3
9	467481.62	2172636.83	-	0.3
10	467459.83	2172636.86	-	0.3
11	467446.38	2172636.94	-	0.3
12	467441.56	2172637.05	-	0.3
13	467437.3	2172589.3	-	0.3
14	467438.05	2172589.28	-	0.3
15	467437.85	2172583.04	-	0.3
16	467437.66	2172576.82	-	0.3
17	467452.63	2172576.09	-	0.3
18	467463.53	2172576.69	-	0.3
19	467463.45	2172591.07	-	0.3
20	467463.4	2172600.75	-	0.3
21	467464.44	2172605.58	-	0.3
22	467464.67	2172609.06	-	0.3
23	467464.75	2172610.17	-	0.3
24	467480.66	2172609.05	-	0.3

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

25	467481.02	2172609.04	-	0.3

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]38114747[illegible]
Владелец: Федеральная служба государственной р[illegible]
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

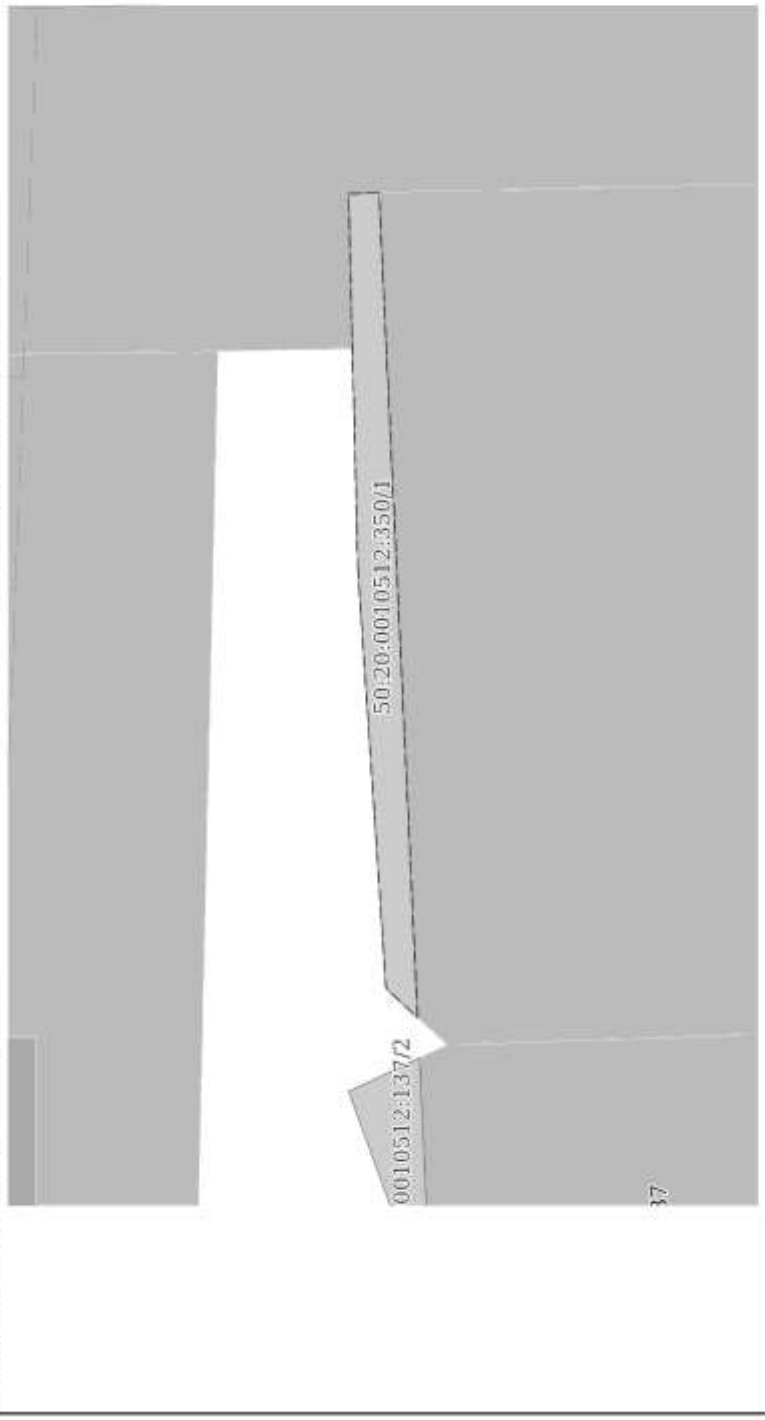
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-135113

Кадастровый номер: 50:20:0010512:350

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

Бородина Надежда Сергеевна

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

МП

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:20:0010512:350/1	30	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление правительства РФ от 20.11.2000 № 878; Содержание ограничения (обременения): Обременен газопроводом местного значения

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сертификат: 218501861469[illegible]381147477
Владелец: Федеральная служба государственной р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 4.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

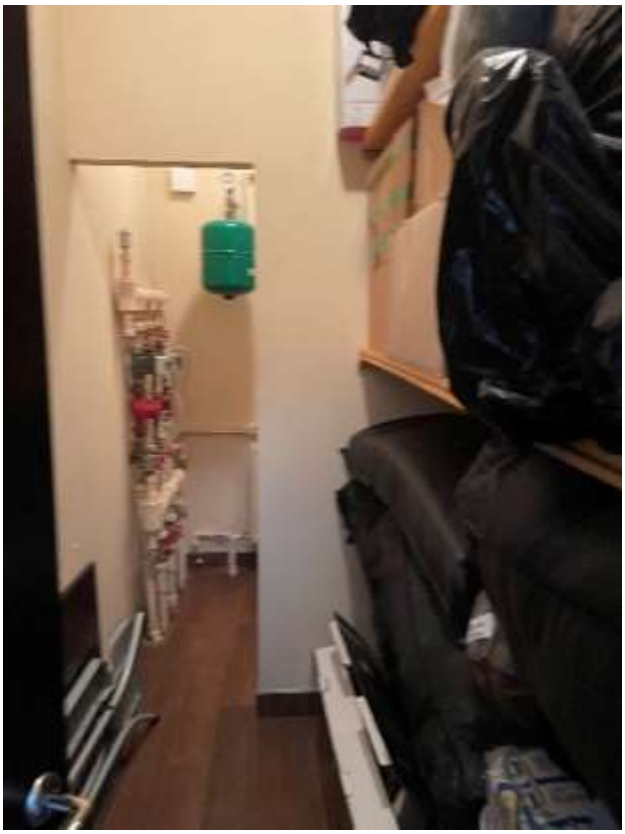
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467504.36	2172624.07	-	0.3
2	467504.66	2172636.32	-	0.3
3	467503.66	2172636.34	-	0.3
4	467503.08	2172624.12	-	0.3
5	467502.39	2172609.22	-	0.3
6	467503.43	2172610.19	-	0.3
7	467504.36	2172624.07	-	0.3

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 218501861469[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р[illegible] Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Приложение 3. Фотографии Объектов оценки



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

152 (Сто пятьдесят два) лист *а*

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

_____ Г.Р. Григорян

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 5147746403239 * МОСКВА * „Центр корпоративных решений"