



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 № 250340
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: **30 марта 2025 г.**

Дата составления отчета: **30 марта 2025 г.**

Москва, 2025 г.

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/ДС96 от 19.03.2025 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 30.03.2025 г. Датой составления Отчета является 30.03.2025 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 отдельно, 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 30.03.2025 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.	106 000 000,00 (Сто шесть 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.	18 900 000,00 (Восемнадцать миллионов девятьсот 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.	12 200 000,00 (Двенадцать миллионов двести 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.	124 000 000,00	(Сто двадцать четыре миллиона рублей 00 копеек)
Итого:		261 100 000,00	(Двести шестьдесят один миллион сто 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: 30.03.2025 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 (30.03.2025 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 (30.03.2025 г.) прошло не более 6 месяцев.

30 марта 2025 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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.....	31
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	34
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЕРЕВНИ ЖУКОВКА.....	43
3.5. ОБЗОР РЫНКА КОТТЕДЖЕЙ В ДЕРЕВНЕ ЖУКОВКА.....	53
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	67
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	67
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	70
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	70
4.2.2. Применимость подхода.....	71
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	72
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	72

4.3.2. Применимость подхода.....	72
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	73
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	73
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода	75
4.4.3. Описание этапов оценки	75
4.4.4. Оценка стоимости земельного участка.....	76
4.4.5. Определение стоимости жилого дома.....	85
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода.....	94
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	95
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	96
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	146

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС96

г. Москва

«19» марта 2025 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/ДС96 от 19.03.2025 г.

<p>Объекты оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>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», введенным 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»</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 30.03.2025; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
<p>Основания для установления</p>	<p>Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного</p>

предпосылок стоимости	Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	30.03.2025 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>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.</p>
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 30.03.2025 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.

От имени Заказчика:

 А.А. Асеев

От имени Исполнителя:

 Г.Р. 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 и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
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 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/ДС96 от 19.03.2025 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 – 30.03.2025 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 30.03.2025 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 30.03.2025 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 30.03.2025 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.	105 602 856,92 (Сто пять миллионов шестьсот две тысячи восемьсот пятьдесят шесть рублей 92 копейки)
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.	18 880 430,26 (Восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч четыреста тридцать рублей 26 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.	12 223 783,14 (Двенадцать миллионов двести двадцать три тысячи семьсот восемьдесят три рубля 14 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.	124 454 826,48 (Сто двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи восемьсот двадцать шесть 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 30.03.2025 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.	106 000 000,00 (Сто шесть 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.	18 900 000,00 (Восемнадцать миллионов девятьсот 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.	12 200 000,00 (Двенадцать миллионов двести 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.	124 000 000,00 (Сто двадцать четыре миллиона рублей 00 копеек)
	Итого:	261 100 000,00 (Двести шестьдесят один миллион сто 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 являться 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

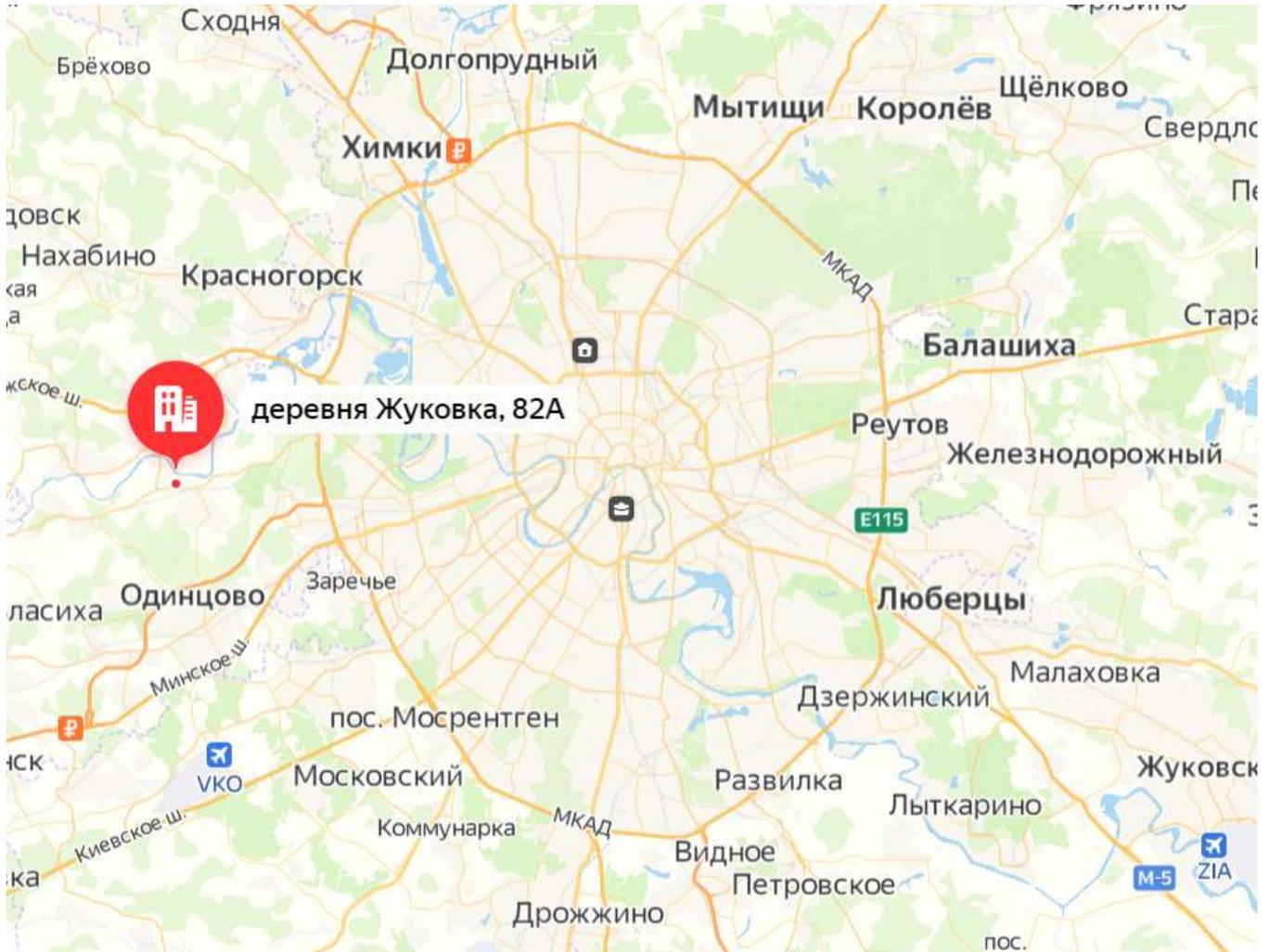
Объектами оценки являются:

- 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

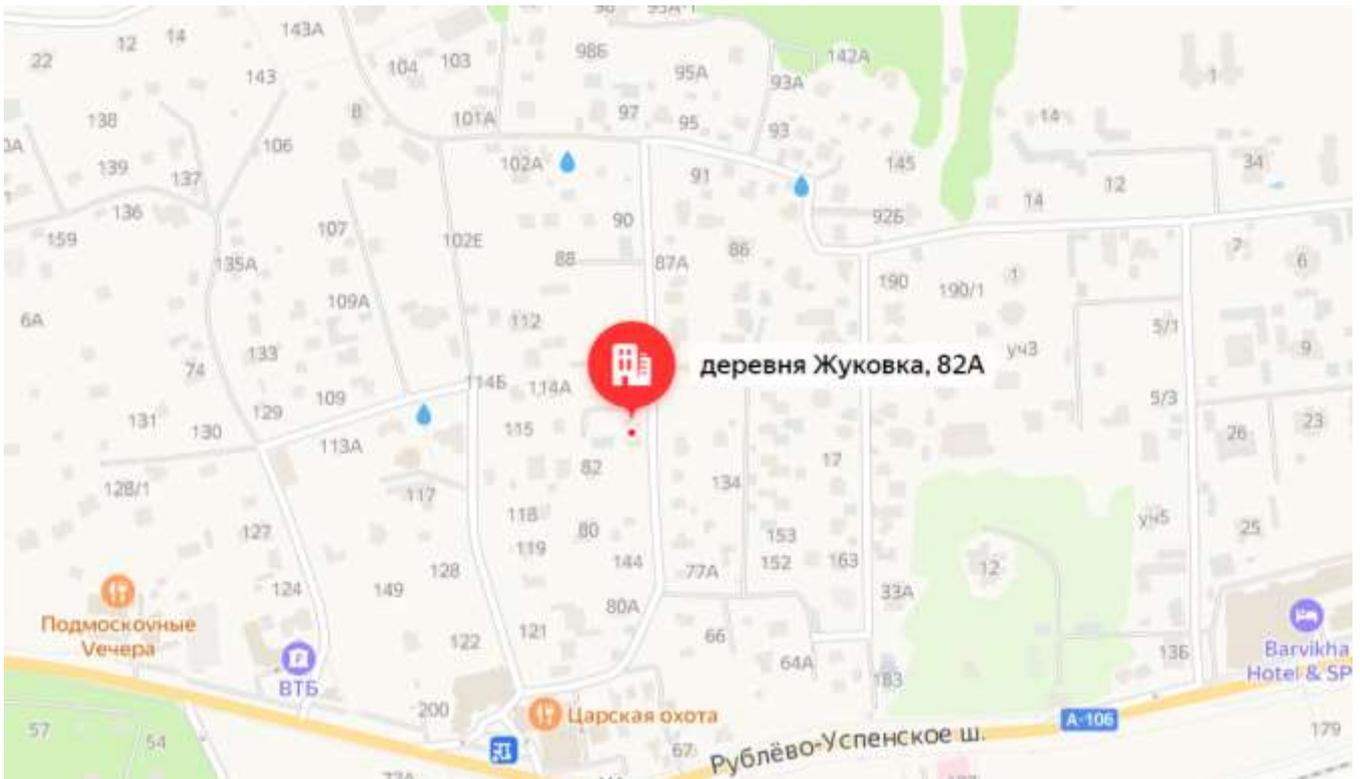
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



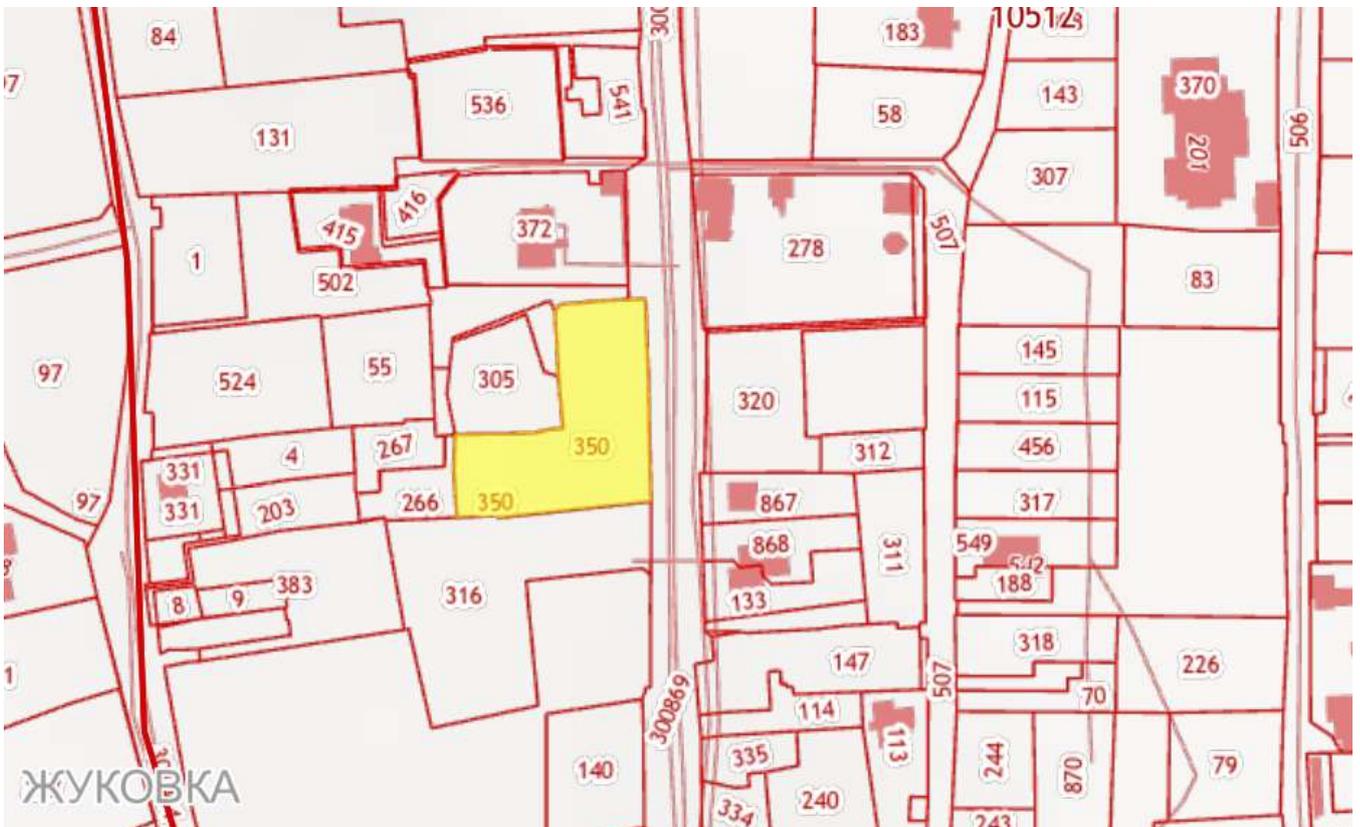
Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Схема населенного пункта



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

Рис. 3. Местоположение земельного участка на кадастровой карте



Источник информации: <http://pk5.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 – жилым 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 января 2026 г.) - средняя;
- возникновения новой экономической рецессии (до января 2026 г.) - низкая;
- системных кредитных рисков (до июля 2025 г.) - средняя;
- системных валютных рисков (до января 2026 г.) - низкая;
- системных рисков ликвидности (до января 2026 г.) - низкая.

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

В настоящее время ни одного из условий, соответствующих ситуации системного банковского кризиса, не выполняется. Однако ряд текущих тенденций указывает на высоковероятное в будущем возникновение такой ситуации:

- продолжающееся с ноября сжатие выдач новых кредитов предприятиям и населению - с признаками ускорения этого процесса;
- исчерпание запасов регуляторного капитала банковского сектора;
- продолжающееся постепенное «вызревание» неплатежей по кредитам, выданным ранее, в условиях высоких процентных ставок (и соответственно, формирующих существенную нагрузку на заемщиков по обслуживанию долга).

С учетом этого обстоятельства наше внимание теперь сосредоточено не на поведении сводного опережающего индикатора (СОИ) возникновения системного банковского кризиса, а на поведении СОИ продолжения кризиса.

На начало января значение этого СОИ составляло 0.099, что существенно ниже его критического порога (0.19). Это является сигналом того, что после возникновения системного банковского кризиса эта ситуация не продлится долго.

Тем не менее, в течение декабря значение этого СОИ резко выросло (на начало месяца оно составляло 0.072), что вызывает определенное беспокойство. Ухудшение значения СОИ было обусловлено:

- снижением обеспеченности банковской системы абсолютно ликвидными рублевыми активами (с поправкой на фактор сезонности),
- усилением процесса «кредитного сжатия» - темп прироста совокупного кредитного портфеля российского банковского сектора в реальном выражении к аналогичному периоду прошлого года сократился с 8.6% до 5.8%.

Индикаторы входа в рецессию

В 2024 г. темп прироста физического объема ВВП, в соответствии с данными Росстата, составил +4.1%. Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию в декабре оставалось на отметке 0.01 и по-прежнему находилось далеко от своего критического порога (0.18). Таким образом, исходя из текущего значения СОИ, вероятность возникновения рецессии оценивается, как очень низкая.

Однако, хотя текущий уровень СОИ весьма невысок, тем не менее он неуклонно растет на протяжении последних девяти месяцев - и декабрь не стал исключением.

С одной стороны, негативная динамика трех частных опережающих индикаторов, входящих в состав СОИ, в декабре способствовала его ухудшению:

- сохранявшаяся тенденция роста ставок денежного рынка, обусловленная последовательным ужесточением денежно-кредитной политики;
- снижение сальдо текущих операций платежного баланса России;

- снижение индикатора уверенности бизнеса (рассчитываемого в методологии ОЕСД).

С другой стороны, негативной динамике вышеуказанных индикаторов противодействовало как заметное уменьшение соотношения банковских кредитов к депозитам, что означает замедление кредитной экспансии и выступает сигналом об окончании «перегрева» на кредитном рынке, так и сохранение мощного позитивного влияния инерционного фактора (темп роста физического объема ВВП за скользящий год).

Основными факторами, которые в будущем могут способствовать повышению вероятности реализации рецессии на протяжении 2025 г., являются: замедление темпов роста физического объема ВВП и сохранение жесткой денежно-кредитной политики. Как показывают расчеты, в случае если в 2025 г. среднегодовой уровень ключевой ставки ЦБ РФ будет соответствовать середине интервала последнего прогноза Банка России, то в четвертом квартале СОИ рецессии превысит свой критический порог. Это будет означать высокую вероятность абсолютного сокращения объемов производства. Для того чтобы этого не произошло, необходим выход ключевой ставки к середине года на уровень около 16% годовых, а к концу года - ниже 12% годовых.

Индикаторы системных кредитных рисков

В декабре 2024 г. значение обновленного сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось нулевым, находясь в зоне низкой вероятности реализации риска. Тем не менее, в соответствии с применяемой нами методологией, несмотря на текущее нулевое значение индикатора, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как средняя в течение двенадцати месяцев с последнего момента превышения СОИ пограничного значения средней зоны риска (до июля 2025 г.).

По состоянию на 1 января 2025 г., доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора составила 5.9%, что на 1 п.п. ниже значения аналогичного периода прошлого года. Судя по динамике последних месяцев, можно с уверенностью говорить о том, что показатель стабилизировался и достиг своего локального минимума.

Накоплению кредитных рисков в краткосрочном периоде будет способствовать замедление динамики кредитования. В соответствии с обновленным прогнозным сценарием развития российской экономики до 2027 г., опубликованным Банком России по итогам очередного заседания по ключевой ставке 14 февраля, базовый вариант прогноза предполагает более скромный рост объема требований банковской системы к населению и организациям по итогам 2025 г.: темп прироста совокупного портфеля ссуд физическим и юридическим лицам может составить от 6% до 11% (на 2 п.п. ниже, чем ожидалось еще в октябре прошлого года) в сравнении с приростом в размере 16.3% по итогам 2024 г. На фоне ожидаемой нормализации стоимости кредитного риска по совокупному портфелю корпоративных ссуд российского банковского сектора с текущего до среднеисторического уровня (с 0.3% до 0.7%) и продолжающегося процесса «вызревания» кредитного риска по розничным ссудам, выданным по высоким процентным ставкам в 2023 - первом полугодии 2024 г., это может создать предпосылки для фиксации события реализации кредитного риска уже в первом полугодии 2025 г.

Индикаторы системных валютных рисков

По состоянию на начало января 2025 г., значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) откатилось до +0.65 (после резкого взлета в ноябре 2024 г. до +1.2) и заметно отделилось от критического порога (+1.86). Это означает, что в декабре 2024 г. сохранялось рыночное давление в сторону ослабления рубля, однако его интенсивность ослабла.

При этом значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков по состоянию на начало января 2025 г. по-прежнему оставалось на нулевой отметке, находясь на максимальном расстоянии от своего критического уровня (0.3). Это позволяет нам оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую. Все частные опережающие индикаторы, входящие в состав СОИ, были весьма далеки от достижения своих критических отметок и не подавали тревожных сигналов.

Индикаторы системных рисков ликвидности

Уже на протяжении десяти месяцев подряд значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» сохраняется на нулевой отметке, оставаясь в зоне низкой вероятности реализации соответствующего риска.

В декабре 2024 г. наблюдался активный сезонный рост остатков средств на счетах и депозитах населения (+3.9 трлн руб., +7.2%, что в целом сопоставимо с результатами декабря 2023 г.). Причинами стали традиционное авансирование январских социальных платежей (в т.ч. пенсий и детских пособий), а также выплата годовых бонусов в преддверии повышения ставок налоговых отчислений с 1 января текущего года.

Рублевые средства выросли как на срочных вкладах (+2.2 трлн руб., +6.2%), так и на текущих счетах (+1.7 трлн руб., +12.4%). Всего за 2024 г. средства населения выросли на + 11.9 трлн руб. (+26.1%), что более чем в 1.5 раза превышает прирост за 2023 г. (+7.4 трлн руб., +19.7%). Такой значительный рост произошел благодаря увеличившимся доходам населения и весьма привлекательным ставкам по розничным вкладам.

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_february_2025.pdf

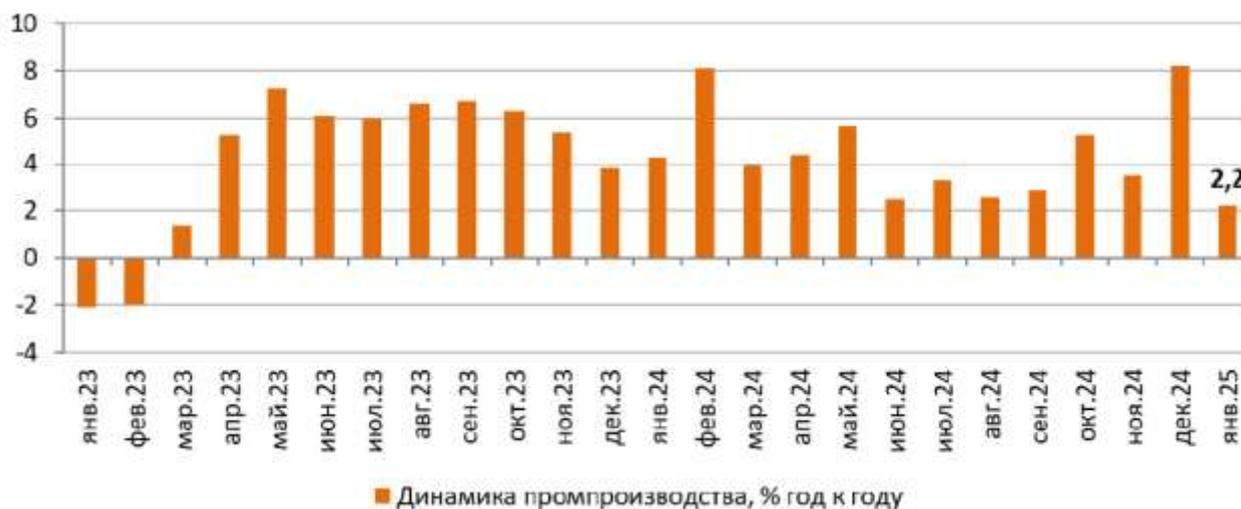
Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития заявило о замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в январе 2025 года до 3,0% после увеличения на 4,5% в декабре прошлого года.

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

По данным Росстата, в январе 2025 года рост промышленного производства замедлился до 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года после скачка на 8,2% в декабре 2024 года.

Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к снижению на 2,1% после роста на 1,3% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после двукратного ускорения роста в декабре 2024 года, с 7,1% до 14%, в январе 2025 года темп роста вернулся к 7%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 2,8% в декабре ускорилось до 6,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 0,8% месяцем ранее ускорился до 3,2% в январе.

Табл. 10. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь 2024	-1,8	+6,6	+1,7	-3,1
Октябрь 2024	-2,0	+9,6	+1,0	-1,4
Ноябрь 2024	-1,3	+7,2	+1,2	-1,9
Декабрь 2024	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь 2025	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2024 года было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». 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	Январь 2025	Январь 2025 / Январь 2024	Январь 2025 / Декабрь 2024
Добыча угля, млн тонн	37,5	+6,2%	-8,0%
Природный газ, млрд куб. м	53,5	-3,9%	-3,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	3,0	-2,9%	-6,5%
Мясо скота, тыс. тонн	292	+1,0%	-8,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	429	+2,2%	+0,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	349	-1,1%	+10,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	15,9	-5,3%	-24,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,6	+60,5%	-42,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	-3,4%	-14,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	1,5	-11,8%	-27,3%
Цемент, млн тонн	2,7	+4,4%	-26,8%
Бетон товарный, млн куб. м	3,0	+9,9%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	4,9	-0,1%	-2,7%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-4,6%	-7,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	54,4	+20,2%	-31,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,9	-30,8%	-48,2%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

В добывающем секторе в январе отметим увеличение объемов добычи угля (+6,2%) при одновременном сокращении добычи природного газа (-3,9%) и производства СПГ (-2,9%). Отметим, что добыча угля, природного газа, а также производство СПГ в январе были ниже уровня декабря 2024 года. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе увеличилось на 1%, выпуск мяса домашней птицы вырос на 2,2%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 1,1%. В легкой промышленности отметим сокращение

производства трикотажных изделий на 5,3% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с январем 2024 года выпуск вырос на 60,5%, однако к декабрю - упал на 42,3%). Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в широком диапазоне от -12% до +10%. Увеличились объемы выпуска цемента (+4,4%) и бетона (+9,9%), а производство кирпичей и строительных блоков снизилось (на 3,4% и 11,8% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката практически не изменилось (-0,1%), а выпуск стальных труб сократился на 4,6%. Интересна ситуация в автомобилестроении, где производство легковых автомобилей выросло на 20,2%, в то время как выпуск грузовых авто продемонстрировал существенный спад на 30,8%.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2024 года только в начале марта. Этот показатель составил 30,43 трлн руб., в то время как за 2023 год сопоставимый круг предприятий заработал 32,69 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2024 году сократилась на 6,9% (по итогам 11 месяцев снижение составляло 15,4%).

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 25,5%. 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 2024 г., млрд руб.	2024 г. / 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+741,7	+2,9%
Добыча полезных ископаемых	+6 679,2	+9,2%
Обрабатывающие производства	+9 738,3	+0,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+1 002,5	-35,4%
Водоснабжение	+107,5	+1,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 844,9	-39,0%
Строительство	+865,0	+23,1%
Транспортировка и хранение, в т. ч.: <i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+1 896,7	-9,8%
	+42,5	+33,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-33,9	-
Информация и связь	+1 172,9	+22,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+72,6	+78,5%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

По итогам 2024 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее - финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -33,9 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то по итогам года картина оказалась разнонаправленной. Причем в сравнении с ситуацией за 11 месяцев, ряд отраслей улучшили свое положение с финрезом, ряд отраслей - ухудшили. В частности, обращает на себя внимание вид деятельности Добыча полезных ископаемых, где за январь-ноябрь финрез снизился на 11,2% к соответствующему периоду 2023 года, а по итогам 2024 года результат выбрался в небольшой плюс (+0,6%). Среди отраслей, показавших двузначный рост финреза по итогам прошедшего года - Гостиницы и предприятия общепита (+78,5%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+33,6%), Строительство (+23,1%), а также Информация и связь (+22,6%). Кроме того, Добыча полезных ископаемых продемонстрировала умеренный рост на 9,2%. Что касается

негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-39,0%). Помимо этого, значительное падение отмечается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-35,4%) и ее составляющей, Производство, передаче и распределении электроэнергии (-36,5%). По-прежнему давление на результаты секторов могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб., что в 1,5 раза выше результата декабря 2024 года в 187 млрд руб. По пояснениям ЦБ, этому способствовало в основном существенное сокращение операционных расходов после традиционно высоких затрат на персонал и маркетинг в конце года.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце снизилось еще на 1 трлн руб. (-1,2%) после сокращения на 100 млрд руб. месяцем ранее (-0,2%). Такая динамика связана с большими расходами бюджета в декабре-январе. Получив бюджетные средства, компании активно гасили свои долги перед банками. По комментариям регулятора, без влияния бюджетных расходов корпоративный портфель бы существенно не сократился. Вместе с этим, ввиду сезонности и разовых факторов, пока трудно говорить об устойчивом снижении темпов роста корпоративных кредитов. По состоянию на 1 февраля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 86,4 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе их объем сократился на 0,2%. Объем выдач ипотеки по сравнению с декабрем снизился более чем в 2 раза (до 127 млрд руб. после 291 млрд руб.), что характерно для января из-за длинных праздников. При этом сократились выдачи как рыночной ипотеки (с 57 млрд руб. до 21 млрд руб.), так и льготной (с 234 млрд руб. до 106 млрд руб.). По состоянию на 1 февраля 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале его сокращение оказалось не таким значительным (-0,3%) по сравнению с декабрем (-1,9%). Отмечается, что обычно в январе спрос на кредиты в целом выше, чем в декабре, поскольку после трат в период новогодних праздников многие люди используют заемные средства. По состоянию на 1 февраля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,15%-0,23%. За весь месяц рост цен составил 0,81% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,68%) после 1,23% в январе. С начала 2025 года цены увеличились на 2,05%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 10,06%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,92% на начало февраля.

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

Месяц	2024	2023
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 87,7 руб. после 98,0 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне ожиданий рынка по снижению геополитической напряженности, а также вероятного снижения объема импорта. Кроме того, положительная динамика рубля подкреплялась увеличением объемов чистых продаж валюты со стороны экспортеров (на 25% по сравнению с январем).

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

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь 2024	92,7	97,1	96,2
Ноябрь 2024	97,1	107,7	100,7
Декабрь 2024	107,7	101,7	102,3
Январь 2025	101,7	98,0	100,4
Февраль 2025	98,0	87,7	92,7

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине февраля опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января 2025 года.

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2025 года находилось в состоянии дефицита в размере \$0,7 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$2,9 млрд. При этом в декабре 2024 года, по уточненной оценке, дефицит сальдо счета текущих операций составлял \$1,6 млрд. Профицит торгового баланса составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$3,0 млрд, снизившись на 3,2% по сравнению со значением в январе 2024 года (-\$3,1 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 75% до \$2,1 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало февраля на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8.

Выводы:

- ВВП в январе 2025 года вырос на 3% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 4,5% в декабре 2024 года;
- Рост промпроизводства в январе 2025 года в годовом выражении замедлился до 2,2% после роста на 8,2% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2024 года составил 30,43 трлн руб., снизившись на 6,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб. после 187 млрд руб. за декабрь 2024 года, однако в январе 2024 года прибыль сектора была выше (352 млрд руб.);

- На потребительском рынке в феврале цены выросли на 0,81% после увеличения на 1,23% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 10,06% после 9,92% месяцем ранее. За 2 месяца 2025 года цены выросли на 2,05%;
- Среднее значение курса доллара США в феврале снизилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара упал до 87,7 руб., что, по оценкам Банка России, было связано преимущественно с ожиданиями снижения геополитической напряженности, а также роста объема продаж валютной выручки экспортерами;
- Отрицательное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2025 года составило \$0,7 млрд по сравнению с профицитом в \$2,9 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе 2025 года составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с январем 2024 года (\$7,2 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 февраля 2025 года на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8 млрд.

Источник обзора: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

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 относятся 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 загородном рынке снизился на 36% относительно IV кв. 2023 г., на вторичном рынке снижение составило 7% за год.
- Средняя стоимость лотов выросла по всем форматам и на первичном, и на вторичном рынке, преимущественно за счет прямого роста цен, вымывания более доступного предложения, а также выхода на рынок более дорогих лотов.
- В 2024 г. зафиксирован рекордный за последние 7 лет объем спроса на первичном рынке – 320 сделок (+21% за год).

Предложение

В декабре 2024 г. в рамках строительства Троицкой линии метро были открыты новые станции «Корниловская», «Коммунарка», «Новомосковская» в районе Коммунарка Новой Москвы, вблизи Калужского шоссе. В дальнейшем планируется продление данной ветки метро за МКАД на 6 станций со станциями «Сосенки», «Летово», «Десна», «Кедровая», «Вагутинки» и конечной станцией «Троицк» на удалении 19 км от МКАД по Калужскому шоссе. Планируется, что в пределах Москвы началом Троицкой линии будет станция «ЗИЛ» МЦК (недостающий участок из 4 станций планируется достроить в 2025 г.).

По итогам 2024 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 1 990 лотов (–15% за год), в том числе 383 лота на первичном рынке (19%) и 1 607 лотов на вторичном (81%). Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 832 млрд руб. (+2% за год), из которых 85 млрд руб. приходилось на первичный рынок (–20% за год), а 746 млрд руб. – на вторичный (+6% за год).

Рис. 6. Основные показатели

Предложение	Первичный рынок				Вторичный рынок	
	Премиум		Делюкс		Значение	Изменение за год*
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*		
Общий объем предложения, шт.	309	–38%	74	–27%	1 607	–7%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	72	–32%	31	–21%	1 291	–8%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	178	25%	1 200	4%	510	12%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	498	9%	1 383	–3%	839	2%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	43	–17%	0	-	81	–11%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	100	59%	0	-	100	1%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	517	10%	0	-	362	–4%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	194	–43%	43	–32%	235	0%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,7	11%	7,7	18%	5,9	34%
Средняя площадь участка, сотки	16,4	1%	53,1	0%	54,3	4%

*По сравнению с IV кв. 2023 г.

Источник информации: NF Group Research, 2025

При этом более половины (66%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 19%.

На первичном рынке в IV кв. 2024 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 22 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу: среди них 15 поселков премиум-класса и 7 поселков делюкс-класса. Объем предложения первичного рынка снизился на треть (–36%) по сравнению с аналогичным

периодом 2023 г. и составил 383 лота. Предложение класса премиум составляет 81% общего объема предложения.

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 7% – до 1 607 шт.

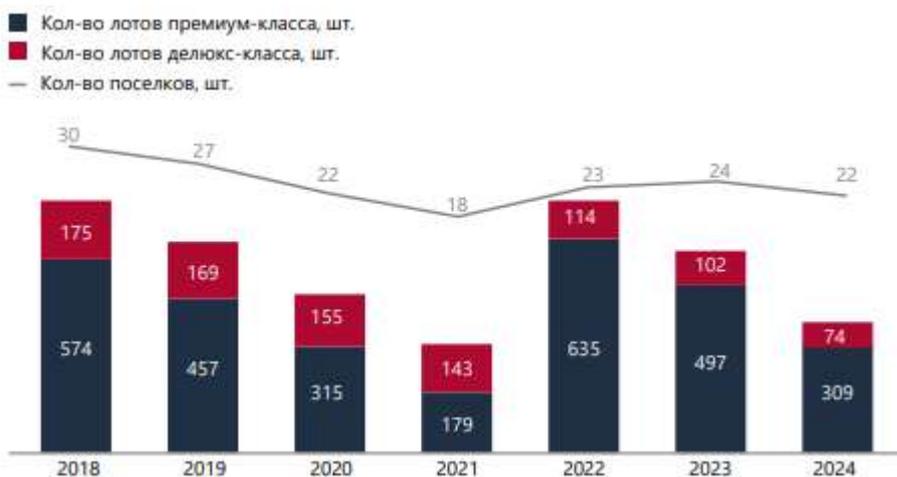
По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 62% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 80% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (84%). В долларах предлагается только 16% лотов (все относятся к классу делюкс). На вторичном рынке 69% лотов экспонируется в рублях и 31% – в иностранной валюте (30% в долларах и 1% в евро).

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 76% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево Успенское шоссе – 21% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 41% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов.

Рис. 7. Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



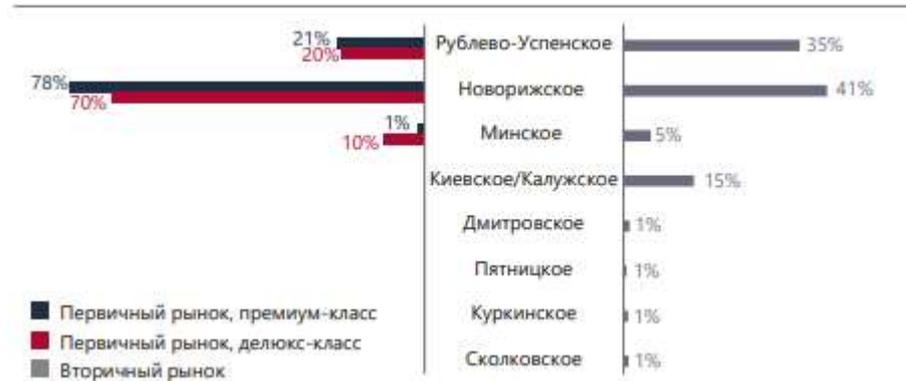
Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 8. Структура предложения по форматам



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 9. Структура предложения по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 10. Структура предложения по расстоянию от МКАД



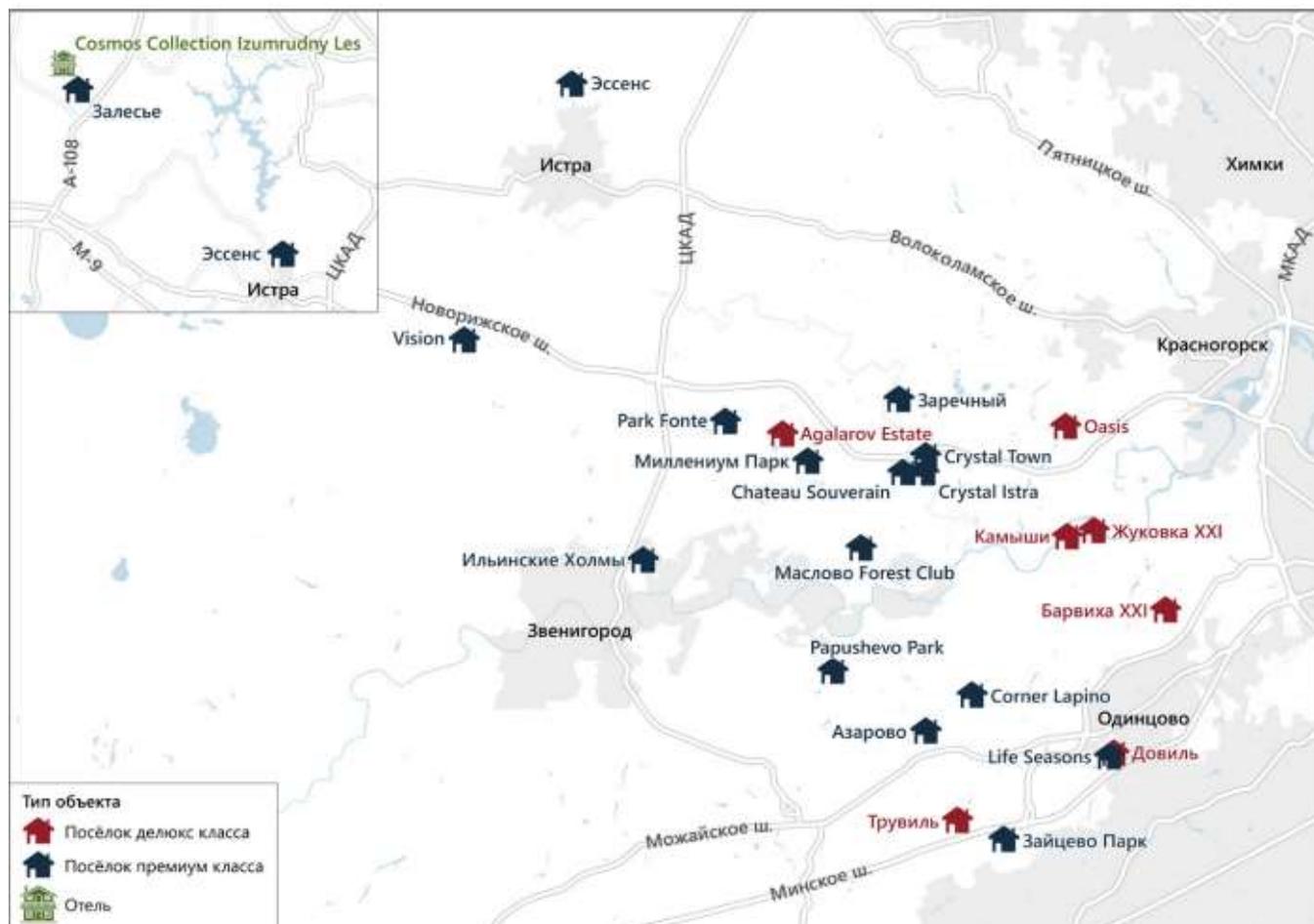
Источник информации: NF Group Research, 2025

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (81%): 37% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 44% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (92%): 25% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 27% – в зоне 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне 20–30 км от МКАД.

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. Тем не менее треть лотов (35%) в конце 2024 г. предлагалась с отделкой: доля объектов с отделкой за год увеличилась на 8 п. п. На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 79% общего количества выставленных на продажу домовладений.

Рис. 11. Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 12. Новые проекты/очереди, 2024 г.

Название	Направление	Класс	Тип лота	Число лотов	Девелопер
«Заречный»	Новорижское	Премиум	Коттеджи	6	Savva Eco Development
Life Seasons	Минское	Премиум	Коттеджи	16	«РТЗ»
Новые очереди					
«Маслово Forest Club», 4-я очередь	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	33	«Галс-Девелопмент»
Corner Lapino, 2–3-я очереди	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	19	My Corner by Unistroy
Crystal Town в Crystal Istra	Новорижское	Премиум	Таунхаусы	37	«Диамантсервис»

Источник информации: NF Group Research, 2025

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2024 г. составил 103 шт. на первичном рынке (–31% за год), почти три четверти объема (70%) составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагался 1 291 коттедж (–7% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 498 кв. м (+9% за год) для класса премиум и 1 383 кв. м для класса делюкс (–3% за год), на вторичном рынке – 839 кв. м (+2% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец 2024 г. составил 178 млн руб. (+25% за год) в классе премиум и 1 220 млн руб. (+4% за год) в классе делюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с увеличением цен и изменением структуры предложения

(вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов), в классе делюкс – с повышением цен и ростом курса доллара.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 510 млн руб., что на 12% выше, чем год назад. Увеличение обусловлено ростом цен и выходом более дорогого предложения.

Половина предложения коттеджей на первичном рынке сосредоточена на Рублево-Успенском направлении, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление с долей 40%.

На первичном рынке наиболее дорогое предложение коттеджей представлено в поселках на Рублево-Успенском и Минском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Новорижском направлении – 204 млн руб. (+13% за год), в делюкс-классе на Рублево Успенском направлении – 1 497 млн руб. (+10% за год). за счет роста цен.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском направлении – 868 млн руб. Следом идет Сколковское направление – 833 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 369 млн руб.

Рис. 13. Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 14. Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 15. Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	14,6%	12,6%	1,9%	0,0%	29,1%
	400–700	2,9%	13,6%	5,9%	15,5%	37,9%
	700–1 000	0,0%	1,9%	1,0%	6,8%	9,7%
	1 000–1 500	1,0%	1,0%	1,9%	5,8%	9,7%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	13,6%
	ИТОГО	18,5%	29,1%	10,7%	41,7%	100,0%

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 16. Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	9,6%	6,5%	1,6%	0,7%	18,4%
	400–700	7,5%	14,3%	5,9%	7,6%	35,3%
	700–1 000	1,5%	4,7%	3,6%	10,0%	19,8%
	1 000–1 500	0,4%	1,5%	2,0%	10,5%	14,4%
	1 500–3 000	0,1%	0,6%	0,5%	8,9%	10,1%
	ИТОГО	19,1%	27,7%	13,6%	39,6%	100%

Источник информации: NF Group Research, 2025

По итогам 2024 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 200 млн руб. (27%), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м в бюджете более 300 млн руб. (16%) (за счет предложения в проекте «Залесье» и предложения класса делюкс) и в бюджете 100–200 млн руб. (14%). Также чуть более 14% первичного предложения формируют лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м с бюджетом более 300 млн руб. за счет предложения класса делюкс.

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (22% лотов).

Земельные участки

По итогам 2024 г. на первичном рынке экспонировалось 237 земельных участков, 82% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За год количество лотов снизилось на 41%, в основном за счет продажи участков в новых проектах / новых очередях, вышедших в 2022 г.

Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за год увеличилась на 11% – до 3,7 млн руб., а в классе делюкс – на 18% до 7,7 млн руб. за счет повышения цен. При этом средний размер лота составил 16,4 сотки (+1% за год) в классе премиум и 53,1 сотки (без изменений) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год не изменился и составил 235 лотов. Средняя цена 1 сотки выросла на 34% – до 5,9 млн руб., что было вызвано выходом на рынок более дорогого предложения, в том числе лотов на Рублево Успенском направлении, а также повышением цен. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам 2024 г. составила 54,3 сотки (+4% за год).

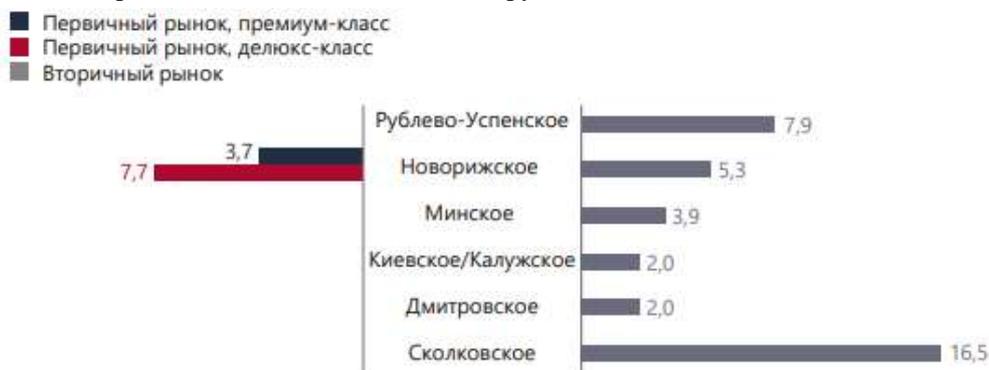
На первичном рынке по итогам 2024 г. в проектах класса премиум в основном предлагались небольшие участки: 80% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом половину всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. В проектах класса делюкс предлагаются участки площадью 30 соток и более.

Рис. 17. Структура предложения участков по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 18. Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



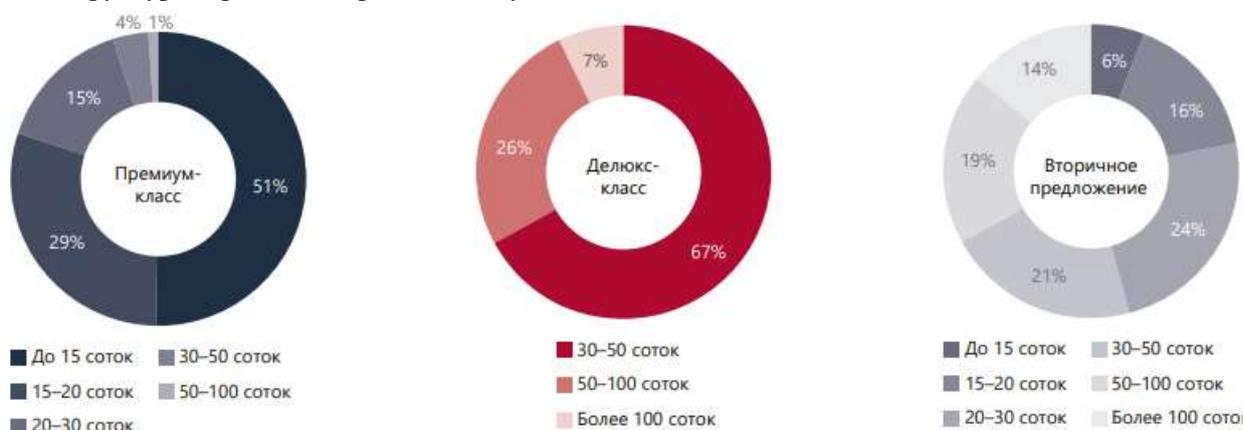
Источник информации: NF Group Research, 2025

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 78% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (24%) и от 30 до 50 соток (21%), 50–100 соток (19%).

С начала II кв. 2024 г. на первичном рынке всё предложение земельных участков сосредоточено на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Новорижское (38%) и Рублево-Успенское (38%) со средней ценой 1 сотки соответственно 5,3 и 7,9 млн руб.

Рис. 19. Структура первичного предложения участков по площади, %



Источник информации: NF Group Research, 2025

Спрос

Рост объема предложения и расширение его разнообразия в 2022–2023 гг. позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге в 2024 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 320 лотов, что в 1,2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

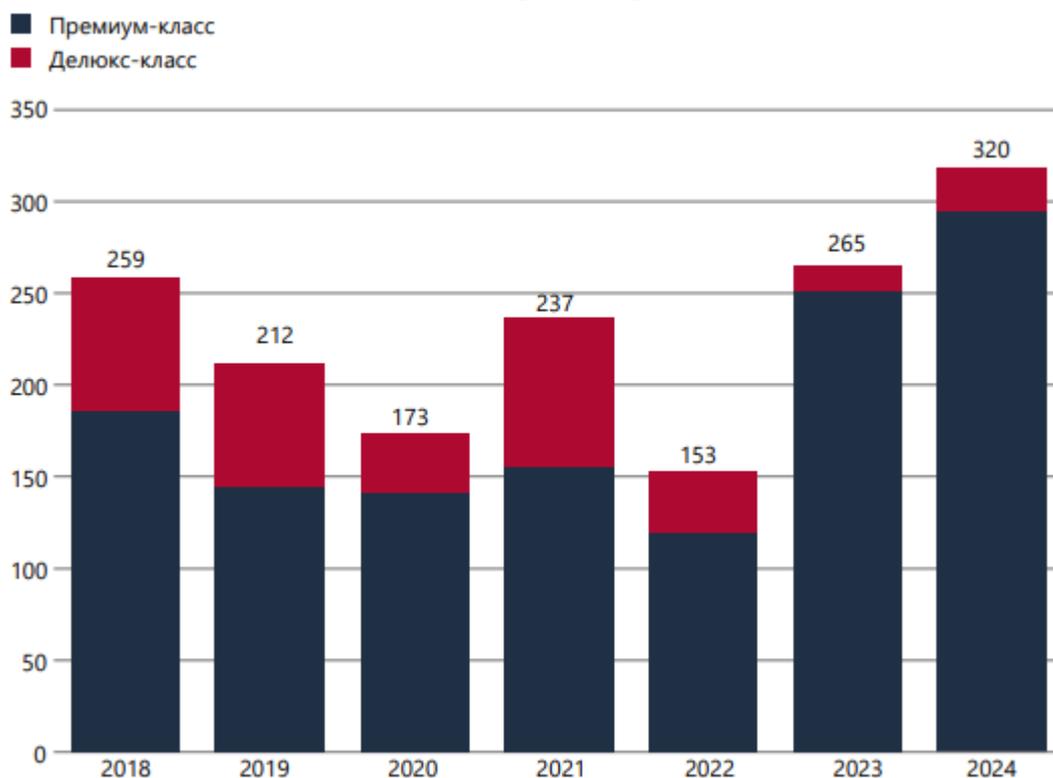
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», Corner Lapino, Parushevo Park, «Залесье»; в сегменте таунхаусов – Crystal Town, Futuro Park; в сегменте участков без подряда – проекты Vision, Millenium Park, и Crystal Istra.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 60% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 31 и 9% сделок соответственно.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2024 г.: в премиум-классе средняя площадь участка 16,2 сотки (–16% за год) и средний бюджет 63 млн руб. (+2% за год), в делюкс-классе средняя площадь 36,9 сотки (–23% за год), а средний бюджет 236 млн руб. (–5% за год).

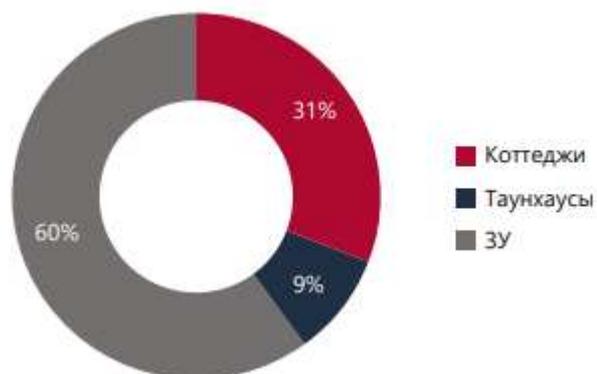
Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2024 г.: в премиум-классе средняя площадь дома 402 кв. м (–20% за год) и средний бюджет 122 млн руб. (+67% за год), в делюкс-классе средняя площадь 1 269 кв. м (+17% за год), а средний бюджет 1 млрд руб. (+99% за год).

Рис. 20. Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 21. Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



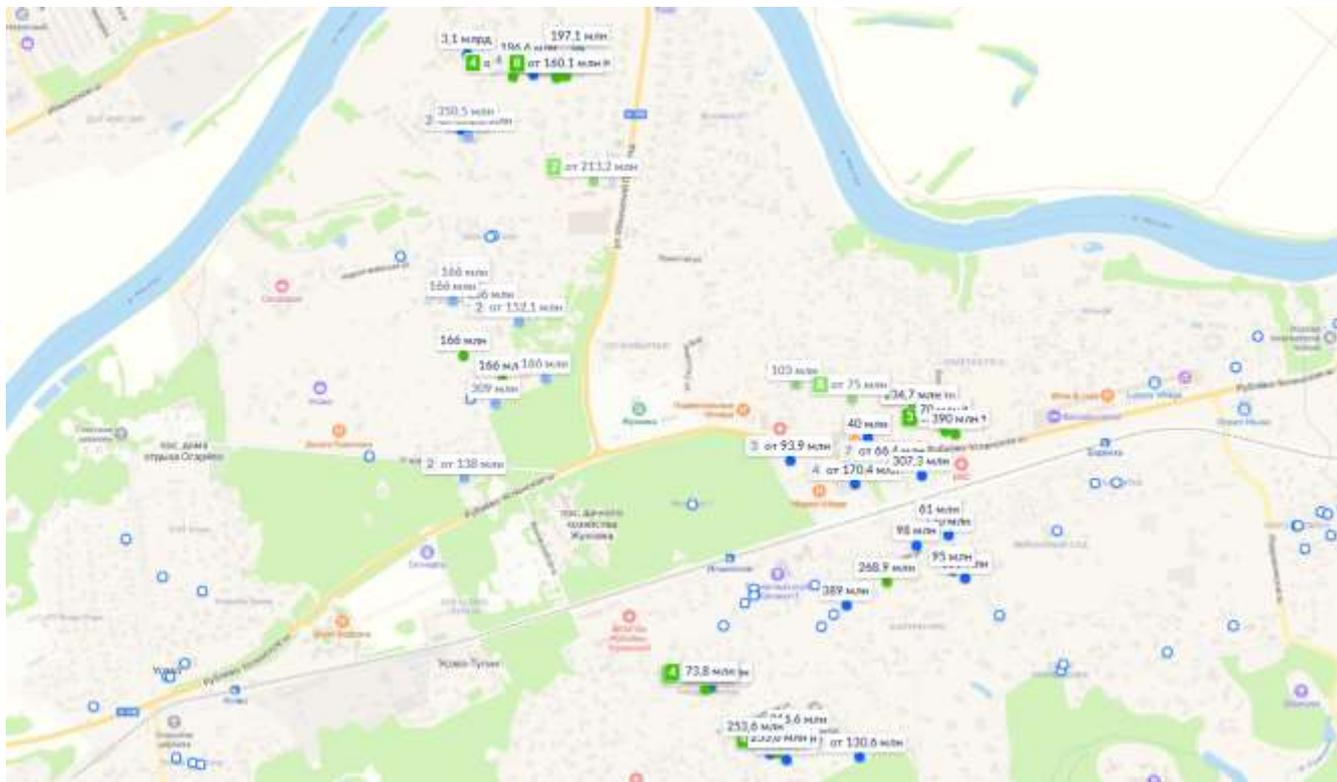
Источник информации: NF Group Research, 2025

Источник обзора: <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2024>

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. 22. Карта предложений продажи земельных участков в д. Жуковка



Источник информации: <https://cian.ru/>

Оценщиками были проанализированы 37 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, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
1	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	59,0	720 783 690,00	12 216 672,71	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/311390051
2	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ландшафт кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	52,0	828 487 000,00	15 932 442,31	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/301384834
3	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	50,0	248 546 100,00	4 970 922,00	+79154742736	https://www.cian.ru/sale/suburban/312472038
4	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	32,0	120 000 000,00	3 750 000,00	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/312994388

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
5	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	17,0	159 000 000,00	9 352 941,18	+79165365923	https://www.cian.ru/sale/suburban/308882926
6	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ильинское дп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	26,0	258 487 944,00	9 941 844,00	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/291007430
7	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	59,0	720 783 690,00	12 216 672,71	+79169426496	https://www.cian.ru/sale/suburban/313899007
8	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	75,0	1 275 948 000,00	17 012 640,00	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/303903825
9	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	51,0	532 385 746,20	10 438 936,20	+79660473173	https://www.cian.ru/sale/suburban/314098523

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
10	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	18,0	157 412 530,00	8 745 140,56	+79151287934	https://www.cian.ru/sale/suburban/306978068
11	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	50,0	257 439 079,46	5 148 781,59	+79670866453	https://www.cian.ru/sale/suburban/249394885
12	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ильинское дп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	26,0	258 487 944,00	9 941 844,00	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/309385087
13	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	20,0	280 000 000,00	14 000 000,00	+79645649876	https://www.cian.ru/sale/suburban/313377160
14	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	51,0	532 385 746,20	10 438 936,20	+79670866453	https://www.cian.ru/sale/suburban/304478352

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
15	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	51,0	532 385 746,20	10 438 936,20	+79651074300	https://www.cian.ru/sale/suburban/304490846
16	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	53,0	553 429 316,00	10 442 062,57	+79660504724	https://www.cian.ru/sale/suburban/304472827
17	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ландшафт кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	54,0	869 911 350,00	16 109 469,44	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/309569067
18	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ландшафт кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	54,0	869 911 350,00	16 109 469,44	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/303738196
19	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	75,0	1 035 608 750,00	13 808 116,67	+79660613651	https://www.cian.ru/sale/suburban/307820295

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
20	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	74,0	1 242 730 500,00	16 793 655,41	+79167353286, +79623629686	https://www.cian.ru/sale/suburban/314443940
21	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	32,0	120 000 000,00	3 750 000,00	+79660619694	https://www.cian.ru/sale/suburban/279147413
22	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ильинское дп, 27, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	3,0	120 000 000,00	40 000 000,00	+79175256864	https://www.cian.ru/sale/suburban/303577099
23	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, 16/1, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	17,8	147 139 291,20	8 266 252,31	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/305500426
24	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 2, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	18,0	147 139 291,20	8 174 405,07	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/305387434

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
25	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 2, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	17,7	147 222 719,84	8 317 667,79	+79197620117, +79623650306	https://www.cian.ru/sale/suburban/312136708
26	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	18,3	157 412 530,00	8 601 777,60	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/280571182
27	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, 24Б, ш. Рублево-Успенское (17,1 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	17,7	161 306 418,90	9 113 357,00	+79099659182	https://www.cian.ru/sale/suburban/297131632
28	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, 27, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	26,2	216 815 047,90	8 275 383,51	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/305500424

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
29	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	50,9	232 117 202,79	4 556 678,50	+79672089168	https://www.cian.ru/sale/suburban/313380636
30	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	50,0	257 439 079,46	5 148 781,59	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/305388726
31	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Сосновый Бор, 137А, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	23,0	270 000 000,00	11 739 130,43	+79161983828	https://www.cian.ru/sale/suburban/313848234
32	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	51,0	289 970 450,00	5 685 695,10	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/290616823

№ п/п	Тип объявления	Адрес	Площадь, соток	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
33	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Новоогаревская, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	36,0	352 106 975,00	9 780 749,31	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/302558316
34	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 2, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	40,5	400 832 448,00	9 897 097,48	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/305387437
35	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Парк Вилл тер., 32, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	53,3	553 429 316,00	10 383 289,23	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/305388717
36	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 183, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	2 600,0	556 000 000,00	213 846,15	+79165359752, +79672689630	https://www.cian.ru/sale/suburban/310818124
37	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	59,0	720 783 690,00	12 216 672,71	+79660610219	https://www.cian.ru/sale/suburban/311205801

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/kupit-zemelny-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.	120 000 000,00	440 644 295,74	1 275 948 000,00
Площадь, соток	3,00	109,77	2 600,00
Цена 1 соток, руб.	213 846,15	10 592 709,92	40 000 000,00

Источник информации: расчет Оценщиков

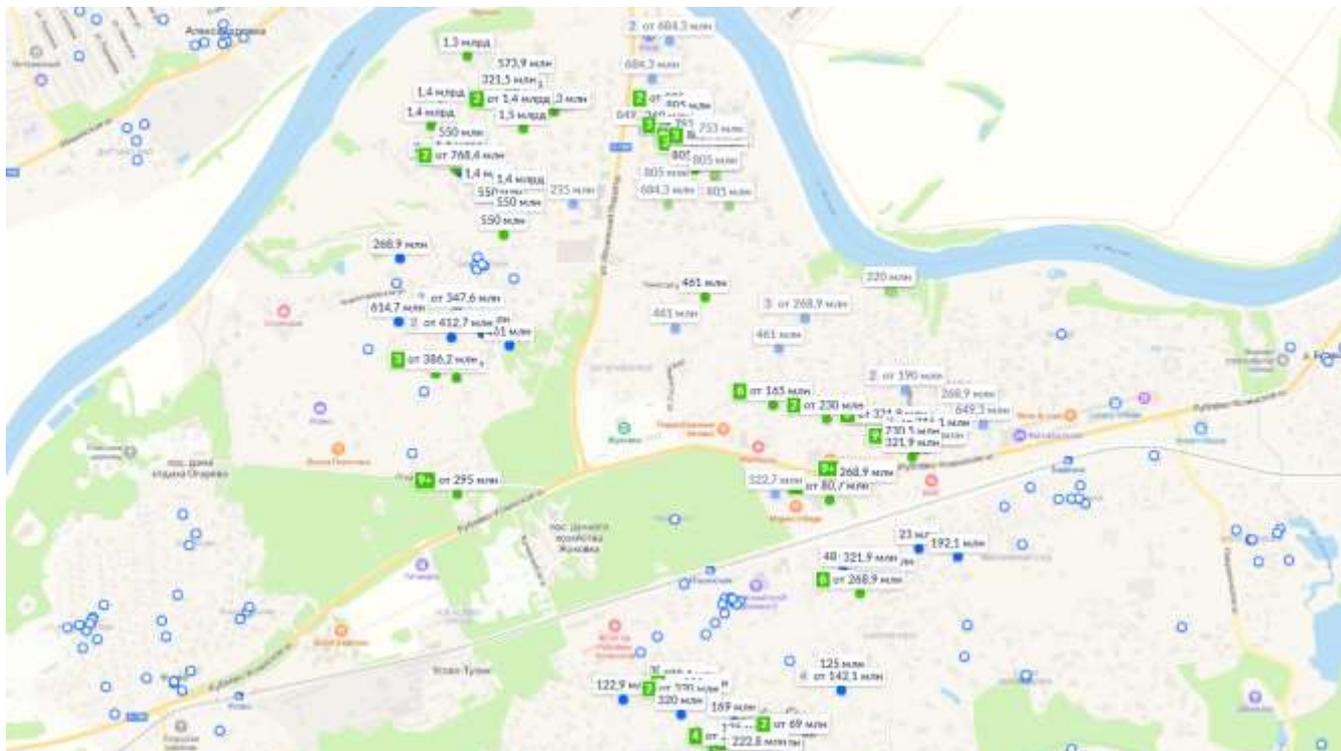
В результате анализа рынка земельных участков в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 213 846,15 до 40 000 000,00 рублей за 1 сотку в зависимости от месторасположения, площади, категории земельного участка, вида разрешенного использования, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 10 592 709,92,05 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. 23. Карта предложений продажи коттеджей в деревне Жуковка



Источник информации: <https://cian.ru/>

Оценщиками были проанализированы 20 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	Количество этажей	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 (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	386,0	135 000 000,00	349 740,93	+79150382173	https://www.cian.ru/sale/suburban/285151438
2	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 52, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	1 508,6	1 419 000 000,00	940 588,48	+79031233406	https://www.cian.ru/sale/suburban/313791597
3	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	550,0	685 000 000,00	1 245 454,55	+79099985053, +79661579018	https://www.cian.ru/sale/suburban/308791384
4	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ильинское дп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	750,0	204 000 000,00	272 000,00	+79853320061	https://www.cian.ru/sale/suburban/308014365
5	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	510,0	685 000 000,00	1 343 137,25	+79623659210	https://www.cian.ru/sale/suburban/307264412

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
6	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	470,0	110 000 000,00	234 042,55	+79623650297	https://www.cian.ru/sale/suburban/303662278
7	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	635,0	615 000 000,00	968 503,94	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/308058975
8	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	620,0	676 000 000,00	1 090 322,58	+79645657525	https://www.cian.ru/sale/suburban/310072444
9	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	949,0	738 375 000,00	778 055,85	+79169426496	https://www.cian.ru/sale/suburban/288963873
10	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	250,0	155 000 000,00	620 000,00	+79660612791	https://www.cian.ru/sale/suburban/313403462

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
11	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 44/1, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	550,0	635 000 000,00	1 154 545,45	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/306989006
12	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 67а, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	1 500,0	690 000 000,00	460 000,00	+79169219072, +79670492656	https://www.cian.ru/sale/suburban/309808790
13	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	1 065,0	900 000 000,00	845 070,42	+79851853425	https://www.cian.ru/sale/suburban/292270418
14	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 13, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	1 065,0	900 000 000,00	845 070,42	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/307722770
15	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 13, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	989,0	948 750 000,00	959 302,33	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/305500474

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
16	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 38, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	1 508,0	1 064 250 000,00	705 736,07	+79660274259	https://www.cian.ru/sale/suburban/305500471
17	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	950,0	1 064 250 000,00	1 120 263,16	+79169426496	https://www.cian.ru/sale/suburban/281336373
18	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	390,0	110 000 000,00	282 051,28	+79660540914	https://www.cian.ru/sale/suburban/310279313
19	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Березовая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	614,0	112 000 000,00	182 410,42	+79661940943, +79814309468	https://www.cian.ru/sale/suburban/308369245

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
20	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	989,0	948 750 000,00	959 302,33	+79160992537	https://www.cian.ru/sale/suburban/314443475
21	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 17, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	1 508,0	1 064 250 000,00	705 736,07	+79660540914	https://www.cian.ru/sale/suburban/310279546
22	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	470,0	125 000 000,00	265 957,45	+79651079239	https://www.cian.ru/sale/suburban/286869491
23	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 95, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	284,3	55 000 000,00	193 457,62	+79647870822	https://www.cian.ru/sale/suburban/314809915
24	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 43, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	130,0	59 000 000,00	453 846,15	+79160030489	https://www.cian.ru/sale/suburban/304070117

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
25	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	366,0	110 000 000,00	300 546,45	+79672953497	https://www.cian.ru/sale/suburban/293807104
26	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	470,0	110 000 000,00	234 042,55	+79660270475	https://www.cian.ru/sale/suburban/290831666
27	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	480,0	110 000 000,00	229 166,67	+79660613651	https://www.cian.ru/sale/suburban/313036799
28	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	470,0	110 000 000,00	234 042,55	+79168131578	https://www.cian.ru/sale/suburban/261483649

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
29	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 1-я Академическая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	350,0	110 000 000,00	314 285,71	+79855413572	https://www.cian.ru/sale/suburban/280754012
30	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	470,0	110 000 000,00	234 042,55	+79623623385	https://www.cian.ru/sale/suburban/310023032
31	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	470,0	110 000 000,00	234 042,55	+79623623385	https://www.cian.ru/sale/suburban/283591920
32	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, 71, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	366,2	110 000 000,00	300 382,30	+79175323418, +79102317193	https://www.cian.ru/sale/suburban/297939069

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
33	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	500,0	125 000 000,00	250 000,00	+79150907006	https://www.cian.ru/sale/suburban/286933362
34	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (15 км до МКАД)	450,0	150 000 000,00	333 333,33	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/304904566
35	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	244,0	165 000 000,00	676 229,51	+79169426496	https://www.cian.ru/sale/suburban/313903384
36	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, 21, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	180,0	215 000 000,00	1 194 444,44	+79859628747	https://www.cian.ru/sale/suburban/314626829

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
37	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	850,0	250 000 000,00	294 117,65	+79670866453	https://www.cian.ru/sale/suburban/309778852
38	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	960,0	275 000 000,00	286 458,33	+79670866453	https://www.cian.ru/sale/suburban/306955373
39	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	950,0	290 000 000,00	305 263,16	+79660540914	https://www.cian.ru/sale/suburban/310460349
40	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	635,0	615 000 000,00	968 503,94	+79647029102	https://www.cian.ru/sale/suburban/309569004
41	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	550,0	680 000 000,00	1 236 363,64	+79660504724	https://www.cian.ru/sale/suburban/310512546

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
42	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	550,0	685 000 000,00	1 245 454,55	+79169426496	https://www.cian.ru/sale/suburban/310159436
43	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Ильинское (9 км до МКАД)	950,0	738 375 000,00	777 236,84	+79672953497	https://www.cian.ru/sale/suburban/300335023
44	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	950,0	738 375 000,00	777 236,84	+79153249904	https://www.cian.ru/sale/suburban/293624074
45	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	949,0	738 375 000,00	778 055,85	+79660507002	https://www.cian.ru/sale/suburban/293802295

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
46	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	940,0	738 375 000,00	785 505,32	+79647865240	https://www.cian.ru/sale/suburban/293553560
47	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	949,0	738 375 000,00	778 055,85	+79670866453	https://www.cian.ru/sale/suburban/300415338
48	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 17, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	950,0	738 375 000,00	777 236,84	+79660540914	https://www.cian.ru/sale/suburban/310279557
49	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД)	948,9	738 375 000,00	778 137,84	+79851853425	https://www.cian.ru/sale/suburban/290323190

№ п/п	Количество этажей	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
50	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Ильинское (9 км до МКАД)	769,0	899 250 000,00	1 169 375,81	+79672953497	https://www.cian.ru/sale/suburban/309534378

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.	55 000 000,00	489 930 000,00	1 419 000 000,00
Площадь, кв.м	130,00	707,16	1 508,63
Цена 1 кв.м, руб.	182 410,42	649 323,13	1 343 137,25

Источник информации: расчет Оценщиков

В результате анализа рынка коттеджей в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 182 410,42 до 1 343 137,25 рублей за 1 кв.м в зависимости от месторасположения, площади, престижности коттеджного поселка, величины участка, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 649 323,13 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 и 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 и 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 и 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:

CF_t – поток прибыли в t году;

r – ставка дисконтирования;

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

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

Метод остатка для земли

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

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

Метод предполагаемого использования

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

4.2.2. Применимость подхода

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

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

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

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

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода

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

$$PC = CZ + Z,$$

где

PC – рыночная стоимость имущества

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

Z – 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:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

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,

W_i – 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:

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

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

$K_{ед}$ – 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 единичными 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. 24. Источник информации об объекте-аналоге № 1

Обновлено: 14 мар, 14:19 • 348 просмотров, 8 за сегодня, 184 уникальнѣх

Только на Циан

Продается участок, 7,8 сот.

Московская область, Одинцовский городской округ, Барвиха деревня, Новь ДПК [На карте](#)
 Рублево-Успенское шоссе 8 км от МКАД | Северный объезд Одинцова шоссе 12 км от МКАД
 D1 Немчиновка 15 мин. | Крылатское 16 мин. | D1 Одинцово 15 мин.

+7 967 209-40-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Автор объявления: **Наталья Макарова**

Маслово Forest Club
 Современный посѣлок в сосновом лесу. Индивидуальные программы приобретения - рассрочка 0%

Площадь участка: 7,8 сот.
 Статус участка: ИЖС

Уважаемые коллеги и клиенты , предлагается участок в 7 км от Москвы по Рублево-Успенскому шоссе ДПК Новь . Коттеджный поселок по праву считается одним из первых закрытых загородных поселков и ведет свою историю с 1927 года . За прошедшие годы , членами кооператива были многие известные люди , научные деятели , военачальники , конструкторы и кинорежиссеры . Площадь поселка более 50 га, и одно из главных украшений - многовековые сосны . В пешей доступности парк Раздолье и парк Малевич.

Напишите автору

Отзыв о сайте | Ещё продаѣте? | Хочу посмотреть

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/314069170/>

Рис. 25. Источник информации об объекте-аналоге № 2

odintsovo.cian.ru/sale/si

Панель закладок (...)

Обновлено: сегодня, 14:17 • 112 просмотров, 1 за сегодня, 49 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 50,94 сот.

в посёлке «Жуковка»

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе 8 км от МКАД / Северный объезд Одинцова шоссе 14 км от МКАД

Крылатское 16 мин. / D1 Одинцово 14 мин. / D1 Немчиновка 15 мин.

Пожаловаться

4 фото

Площадь участка: 50,94 сот.

Статус участка: ИЖС

172056 Жуковка

Земельный участок площадью 51 сотка в поселке Жуковка. Участок прямоугольной формы, раст vegetation, расположен далеко от дороги. Коммуникации проходят по границе участка. На территории находится дом под снос, площадью 213 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Звоните сейчас, чтобы узнать подробную информацию и записаться на показ!

Отзыв о сайте

236 199 841 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 229 113 800

Цена за сотку 4 636 825 Р/сот.

+7 967 208-91-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Kalinka
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Kalinka Group
Суперагент

На Циан 15 лет Объектов в работе 613

Город Доброград

Готовые таунхаусы и квартиры рядом с гольф-полем. Ваша загородная дача в 2,5 ч от Москвы

Реклама

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/313380636/>

Рис. 26. Источник информации об объекте-аналоге № 3

The screenshot shows a real estate listing on the website odintsovo.cian.ru/sale/suburban/295797706/. The listing is for a 26-sotka plot in the settlement of Zhukovka-2, Odintsovo district, Moscow region. The price is listed as 234,370,402 rubles. The listing includes a large photo of the plot, a contact number (+7 966 061-02-19), and information about the real estate agency Choice Estate. The plot area is 26 sotka, and the status is IZH. The listing also mentions that the plot is in a protected area and has central communications. The settlement is located 9 km from the MCAAD highway. The listing is updated as of yesterday at 12:40 and has 285 views.

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/295797706/>

Табл. 21. Участки-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (967) 086-64-53	+7 (967) 208-91-68	+7 (966) 061-02-19
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Дачного хозяйства Жуковка поселок, Жуковка-2 коттеджный поселок
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	8 км от МКАД	9 км от МКАД
Размер участка, соток	26,03	50,00	50,94	26,00
Стоимость участка, руб.		253 253 804	236 199 841	234 370 402
Стоимость за сотку, руб.		5 065 076	4 636 825	9 014 246
Дата продажи (предложения)	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 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 Лейфера Л.А. «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:

S_{об.} – площадь объекта оценки;

S_{ан.} – 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 область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Дачного хозяйства Жуковка поселок, Жуковка-2 коттеджный поселок
Размер участка, соток	26,03	50	50,94	26
Стоимость за сотку, руб.	Подлежит определению	5 065 076,1	4 636 824,5	9 014 246,2
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Дата оценки / Дата (предложения)	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Место нахождения	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Дачного хозяйства Жуковка поселок, Жуковка-2 коттеджный поселок
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	8 км от МКАД	9 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Размер участка, соток	26,03	50	50,94	26
Корректировка, %		20	21	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Общая корректировка в % от цены предложения		10	11	9
Весовой коэффициент		0,328	0,318	0,353
Стоимость 1 сотки общей площади Объекта, руб.	6 374 943,09			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	165 939 768,64			
Доля в праве собственности	0,75			
Справедливая стоимость Объекта, руб.	124 454 826,48			

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. 27. Источник информации об объекте-аналоге № 1

odintsovo.cian.ru/sale/su

Обновлено: сегодня, 10:55 • 170 просмотров, 2 за сегодня, 110 уникальных

Только на Циан

Продается 2-этажный коттедж, 935 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, ул. Школьная [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе 8 км от МКАД | Северный обьезд Одинцова шоссе 13 км от МКАД

Крылатское 18 мин. | D1 Одинцово 13 мин. | D1 Немчиновка 17 мин.

Ипотека

Цена за метр 320 856 Р/м²

+7 962 367-92-24

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

PRIME АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Prime

На Циан 10 лет | Объектов в работе 531

РИЕЛТОР
Prime Рублево-Успенское шоссе
Суперагент

2-й Иртышский от ПИК

Квартиры с отделкой от 6,9 млн руб. с видом на парк «Лосинный остров»

https://ads.adfox.ru/202100/clickURL?erid=F7NfYUJCUnRHUQZKP1k&puid36=55627&puid33=9...

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

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

odintsovo.cian.ru/sale/si

Обновлено: вчера, 15:52 • 211 просмотров, 2 за сегодня, 78 уникальных с марта 2024

Только на Циан

Продается 2-этажный коттедж, 742,6 м² в посёлке «Жуковка академическая»

Московская область. Одинцовский городской округ. Жуковка деревня [На карте](#)

[Рублево-Успенское шоссе](#) 8 км от МКАД [Северный объезд Одинцова шоссе](#) 13 км от МКАД
[Крылатское](#) 18 мин. [Одинцово](#) 13 мин. [Немчиновка](#) 17 мин.

[Пожаловаться](#)



13 фото

Площадь дома **742,6 м²**
 Участок **32,16 сот.**
 Материал дома **Кирпичный**

Этажей в доме **2**

Лот: 1309206. Представляем Вашему вниманию эксклюзивное предложение - великолепный особняк площадью 743 м² в элитном коттеджном поселке "Жуковка Академическая", расположенный всего в 8 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.

Дом, выполненный в классическом стиле, поражает своей продуманностью и изысканностью. Внутреннее пространство оформлено с использованием высококачественных натуральных материалов, что создает особую атмосферу уюта и

[Отзыв о сайте](#)

413 098 910 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 400 705 900 [>](#)

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр 556 287 Р/м²

+7 966 351-40-90
+7 966 353-68-66

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group Country - ex-Knight Frank Russia
[Суперагент](#)

На Циан **10 лет** Объектов в работе **402**

ЖК «1-й Измайловский»

Своя квартира в Москве от 52 000 руб/мес



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

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

odintsovo.cian.ru/sale/sl

Обновлено: сегодня, 09:35 111 просмотров, 3 за сегодня, 67 уникальных

Только на Циан

Продается дом, 257,9 м² в посёлке «Жуковка»

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 119 [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе 9 км от МКАД Северный обьезд Одинцова шоссе 14 км от МКАД

Крылатское 18 мин. D1 Одинцово 13 мин. D1 Немчиновка 15 мин.

Пожаловаться

126 458 850 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 122 665 000

Ипотека

Цена за метр 490 341 ₽/м²

Бонус агенту 2.5%

+7 965 171-86-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

gethome

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Gethome

Документы проверены

На Циан 9 лет

Объектов в работе 41

РИЕЛТОР
Андрей Барков

МФК Lakes

Твой личный офис класса А от 261 тыс./м². Открытие уже в III кв. 2025!

ПИК

Общая площадь 257,9 м²

Участок 6,81 сот.

Лот: 103688. Предлагается дом 'под ключ' без мебели площадью 257,9 кв.м. на участке 7 соток в Жуковке, в окружении премиум инфраструктуры, в 8км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.

Планировочное решение предусматривает:
2 этажа и полноценный подвальный этаж с баней. Дом охраняется ЧОП, установлены

Узнать больше

Отзыв о сайте

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/312973379/>

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 (965) 171-86-02
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 область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 119
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Площадь дома, кв. м	1028,9	935	742,6	257,9
Размер участка, соток	26,03	25	32,16	6,81
Стоимость дома с учетом участка, руб.		300 000 000	413 098 910	126 458 850
Стоимость за 1 кв. м, руб.		320 856	556 287	490 341
Дата продажи (предложения)	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 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:

S_{об.} – площадь объекта оценки;

S_{ан.} – 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 отдельных 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 6 374 943,09руб. (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	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Дачного хозяйства Жуковка поселок, Жуковка-2 коттеджный поселок
Размер участка, соток	26,03	50	50,94	26
Стоимость за сотку, руб.	Подлежит определению	5 065 076,1	4 636 824,5	9 014 246,2
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Дата оценки / Дата (предложения)	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.	Март 2025 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3
Место нахождения	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня	Московская область, Одинцовский городской округ, Дачного хозяйства Жуковка поселок, Жуковка-2 коттеджный поселок
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	8 км от МКАД	9 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		4 634 544,6	4 242 694,4	8 248 035,3

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Размер участка, соток	26,03	50	50,94	26
Корректировка, %		20	21	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
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		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 571 253,2	5 127 063,1	8 245 353,5
Общая корректировка в % от цены предложения		10	11	9
Весовой коэффициент		0,328	0,318	0,353
Стоимость 1 сотки общей площади Объекта, руб.	6 374 943,09			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	165 939 768,64			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля в праве собственности	0,75			
Справедливая стоимость Объекта, руб.	124 454 826,48			

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	105 602 856,92
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	18 880 430,26
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	12 223 783,14
Итого:		1028,9	136 707 070,31

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 30.03.2025 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.	(Сто пять миллионов шестьсот две тысячи восемьсот пятьдесят шесть рублей 92 копейки) 105 602 856,92
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.	(Восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч четыреста тридцать рублей 26 копеек) 18 880 430,26
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.	(Двенадцать миллионов двести двадцать три тысячи семьсот восемьдесят три рубля 14 копеек) 12 223 783,14

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, 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.	124 454 826,48 (Сто двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи восемьсот двадцать шесть 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 30.03.2025 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.	106 000 000,00 (Сто шесть 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.	18 900 000,00 (Восемнадцать миллионов девятьсот 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.	12 200 000,00 (Двенадцать миллионов двести 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.	124 000 000,00 (Сто двадцать четыре миллиона рублей 00 копеек)
Итого:		261 100 000,00 (Двести шестьдесят один миллион сто тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик



Бурдюгов В. В.

Оценщик



Григорян Г. Р.

30 марта 2025 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.

Список использованных источников

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

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

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

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития 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@srooo.ru

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

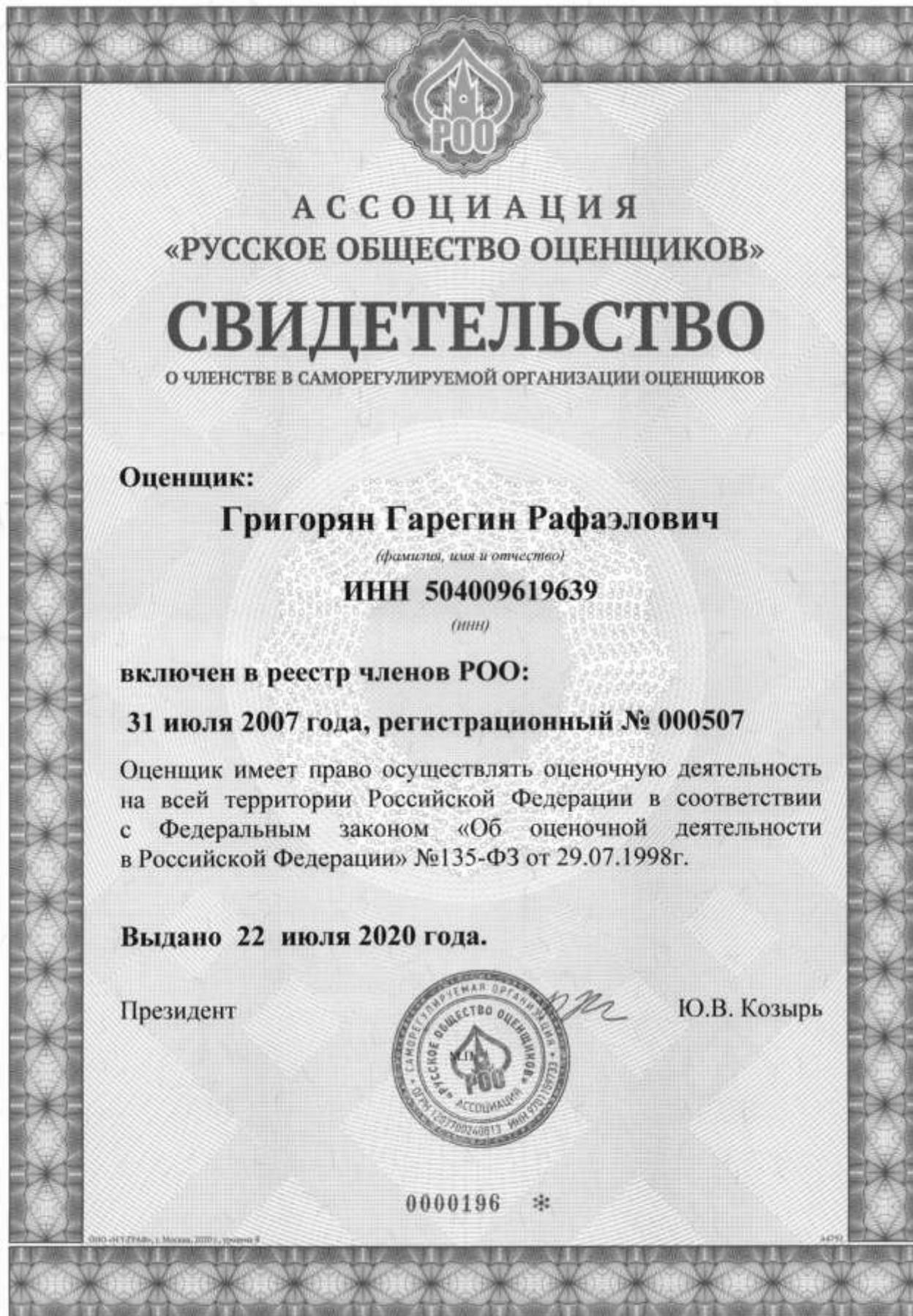
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций 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



М.Г. Соколова

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





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.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: 18 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке 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 (два) 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 28 февраля 2025 г.

Дата составления выписки 28 февраля 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков







Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
001PIL-680129/2024

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).

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 наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: 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).
Не установлена

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):

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. №КФНГ-24.
- 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, 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.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович



**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 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.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 переподготовке 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 дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года 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 28 февраля 2025 г.

Дата составления выписки 28 февраля 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер:	001 PIL-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, произошедшие 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 наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен 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. - 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 КОФП-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). - уведомил об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, 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.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	
СТРАХОВЩИК: ПАО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика: /Казакова М.Н./ (Доверенность №20822/25 от 05.03.2022 г.) М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Бурдюгов Вячеслав Владимирович подпись Андрей Баранов Е. И.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

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

Номер Договора	001РП-676196/2024
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБРФ 12.02.2024г. бессрочно
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений» , ИНН 9705008380 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
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, произошедшие 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.



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 причиненного 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.
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, 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.

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 001PIP-676196/2024

Андеррайтер
Баранова Е. И. 3

Ренессанс.

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 301018102000000000700, БИК 044525700
 Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь:

ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
 КПП 770501001, 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 301018102000000000593, 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

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			
1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
4	сведения 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	
	основание государственной регистрации:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018 данные отсутствуют	
 ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМЫЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЫ Сиреневый 48751274841441104920221748703000 Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых работ (ФАКР) действителен с 17.01.2022 по 10.08.2032			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Значие	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	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 обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной;	
сведения о внесении изменений или допсоглашений в регистрационную запись об ипотеке;	
6 Завлеченные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7 Сведения о возбуждении 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 Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЕЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 487312744643310604028106920404 Выходные данные: ФОНДАРИЯ И КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КАРТОГРАФИИ) Подпись: 487312744643310604028106920404	
инициалы, фамилия	

Лист 4 из 5

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

Этап		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.09.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350/1			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области с 17.09.2022 по 10.08.2021	

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" ДУ ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010411:11929-50/0422/2022-3 01.11.2022 17:34:46
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без участия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрированы
5	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		Доверительное управление
5.1	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:46	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/0422/2022-5	
	срок, на который установлена регистрация 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, вступил 02.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, вступил 29.12.2020	
	сведения об управлении залогом и о доверительном управлении залогом, если таковой доверителем является для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СОГЛАСОВАНИЯ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1	
ДОКУМЕНТ БЕДНЕВЕСА И ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЛЬНАЯ ФИЛИАЛ ИОНЦАЛЬ, ФОНДОВЫЙ
ВОСПРОИЗВЕДЕНИЕ ДОКУМЕНТА	

Лист 5

Этапы		Итого листов выписки: 7	
вид объекта недвижимости		Итого листов: 3	
Лист №-4 раздела 2	Итого листов раздела 2: 5		
01.11.2022г.	50:20:0010411:11929		
Кадастровый номер:			
5.2	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 установлена регистрация прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035		
лицо, в пользу которого установлена регистрация прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413		
основание государственной регистрации:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020 данные отсутствуют		
сведения об управлении делами и о депозите управления делами, если таковой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют		
сведения о дежуритории, который осуществляет хранение обезличенной документарной вкладной доли застройщиком:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			



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:	50:20:0010411:1929
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:700	Условные обозначения:

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 447912746633010050028100100004 Выдана: 08.08.2022 10:08:25 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБОВЫЙ ПОДПИСЬЮ Действительна с: 08.08.2022 по: 08.08.2025</p>	ИНН/ОГРН, Фамилия
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Вх. № 14147
10.11.2022г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Исполнительное отделение органа регистрации прав

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.	Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012	
Раннее 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, к/гр. 1, 2	
Площадь, м2:	92	
Назначение:	Население	
Целевое назначение:	дом охраны	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	
Глубина заезда в здание/подъезд по территории:	данные отсутствуют	
Эск. заверенная структура листов:	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 утетеные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для занесения раздела: 5 - Плани расположения помещений, машино-мест на этаже (далее этаж), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Правовый Владелец (представитель правообладателя), Правобладатель: от имени заявителя КАРЮВОВА АЛЕКСАНДРОВНА	

Исполнительное отделение органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ ЮО

Сертификат: 645701240444833196020104010544

Выдана: 04.07.2012 15:44:45

ПРИЛОЖЕНИЕ К АКТУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Действителен с: 11.09.2022 по: 01.08.2023

Инициалы, фамилия

Лист 3

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 2, 4		Всего листов выписки: 6	
01.11.2022.		Всего листов раздела: 3			
Кадастровый номер:		50:20:0010409:1896			
Информация 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:	50:20:0010409:1896-50/022/2022-4			
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035			
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413			
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0493-79417163, вступ. 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 упрощенном заключении и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для упрощения ипотекой:	данные отсутствуют			
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление обремененной деузитарной задолжностью или дедекретной задолжностью:				
	сведения 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 Область долевой собственности, 75/100 50:20:0010409:1896-50/022/2022-2 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		ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	
		ДОКУМЕНТ ВКЛЮЧАЕТ	
		ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ ЭКО	
		Содержит информацию о документах, зарегистрированных	
		РОССИЙСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ АГЕНСТВЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ (РОССТАНДАРТ)	
		Документ от 11.11.2022 № 01.11.2022	

Лист 4		Значение	
Лист №3 раздела 2		Всего листов недвижимости	
01.11.2022г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 6	
5.1	<p>вид: 50:20:0010409:1896</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 01.11.2022 17:34:27</p> <p>номер государственной регистрации: 50:20:0010409:1896-50/422/2022-5</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.09.2018 по 31.07.2032</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "КРАСНОГРЕЧЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления, № 336-5, выдан 11.09.2018 данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременяемой документальной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или допущений и регистрационную запись об ипотеке:</p>	<p>50:20:0010409:1896-50/422/2022-4</p> <p>Доверительное управление</p> <p>01.11.2022 17:34:27</p> <p>50:20:0010409:1896-50/422/2022-4</p> <p>Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035</p> <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "КРАСНОГРЕЧЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413</p> <p>Правила доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006 данные отсутствуют</p>	
5.2	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>Доверительное управление</p> <p>01.11.2022 17:34:27</p> <p>50:20:0010409:1896-50/422/2022-4</p> <p>Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035</p> <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "КРАСНОГРЕЧЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413</p> <p>Правила доверительного управления, № 0493-79417163, выдан 28.03.2006 данные отсутствуют</p>	
<p>Всего наименований: 2</p> <p>Всего листов: 6</p>		<p>Всего листов: 6</p> <p>Всего разделов: 3</p>	
<p>Всего наименований: 2</p> <p>Всего листов: 6</p>		<p>Всего листов: 6</p> <p>Всего разделов: 3</p>	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации права

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:

Земельный участок			Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВН-999/2022-1351113			
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010512		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2009		
Гансе 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, 50:20:0010411:1929		
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, игровой зоны:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ИМЯ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
Юлианова Елена Владимировна Специалист по работе с клиентами Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	

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, лесничества:	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 исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого дома, социального использования или недвижимого 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:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Получатель выписки:	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.		
	Берестов-Алексей Сергеевич		

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ПОЛНОЕ ОТЧЕЧНО-ФАМИЛЬНОЕ ИМЯ ПОЛУЧАТЕЛЯ ВЫПИСКИ		ИНДИКАТОР, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Юристы: Давыдов Александр Сергеевич Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023			

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. № КУВН/999/2022-1351113		50:20:0010512:350	
Кадастровый номер:			
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
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:		
полное наименование должника		ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ	
		ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
 Юридыч.Служба ООО "Служба государственной Р."
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113		Всего листов: 8	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 13	
50:20:0010512:350			
4.1	вид: догов государственной регистрации; номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; основание государственной регистрации; сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа; сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	Доверительное управление 03.11.2022 15:14:44 50:20:0010512:350-50/422/2022-4 Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении 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;	данные отсутствуют	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГРЕАДЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413 правила доверительного управления, № б/н, выдан 28.03.2006 данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ наименование должности		ИНЦИПИАЛЫ, фамилия	
<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП</p> <p style="text-align: center;">Ковалевич, Андрей Владимирович М.П. Служба государственной Р. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>			

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	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

ПОЛНОЕ ВЛИКАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
КОДИФИКАТОР ДИГИТАЛЬНЫХ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	

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			
Кадстровый номер: 50:20:0010512:350			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700			
Условные обозначения			
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННОСТИ			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Свидетельство о регистрации ЭП:			
Борисов Александр Сергеевич М.И.			
Бюро технической инвентаризации Московской области			
Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023			
ПОСНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
Земельный участок вид объекта недвижимости							
10.11.2022г. № КУВИ/999/2022-1351113		50:20:0010512:350					
Кадастровый номер:							
№ п/п		Номер точки начала конечн ая	Дирекционн и угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание местоположения границ земельного участка Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
 Юридыче-Администрация Муниципального Управления
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

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	89°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

ПОЛНОЕ ВЛИМАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
КОДИФИКАТОР ДОКУМЕНТА: МДП КОДИФИКАТОР СЛУЖБЫ РОСРЕЕСТРОВАНИЯ Р. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3.2 Лист 9

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего листов выписки: 13	
Лист № 1 раздела 3.2:		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего листов выписки: 13	
10.11.2022г. № КУВН/999/2022-1351113		50:20:0010512:350			
Кадастровый номер:		50:20:0010512:350			
Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	5
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
 КОДИФИКАТОР ДИГИТАЛЬНЫХ ПОДПИСЕЙ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ И ДЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Всего листов выписки: 13	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 8	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1		
10.11.2022г. № КУВН/999/2022-1351113			
Кадстровый номер: 50:20:0010512:350			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1	
Масштаб 1:200		Условные обозначения	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП:</p> <p>Сертификат № 1010512:350/1</p> <p>Бюро технической инвентаризации Московской области</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div>			
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
10.11.2022г. № КУВН/999/2022-1351113		Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350		
Учетный номер части	Площадь, м ²	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): ограничение 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

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП КОД ДЕЙСТВИЯ: ДЗВР/999/2022-1351113 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 4.2 Лист 13

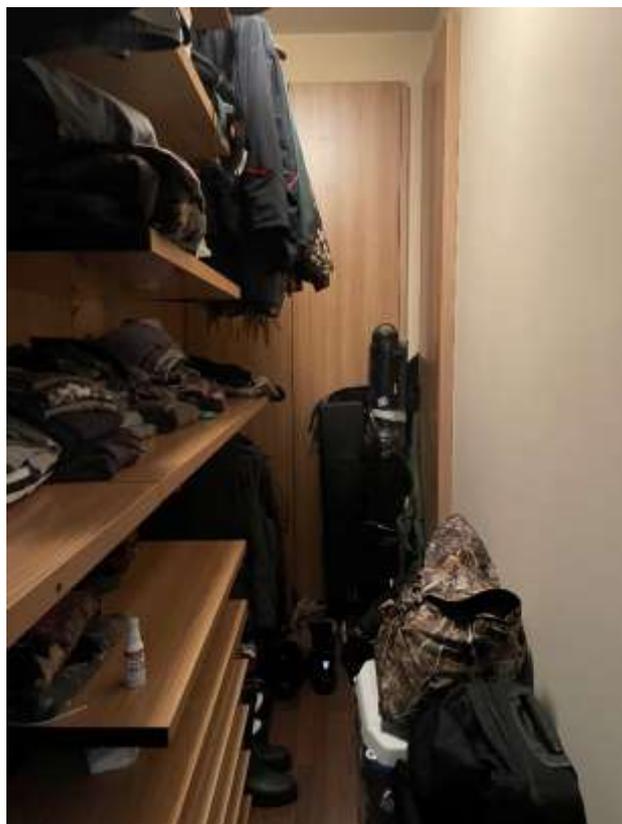
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

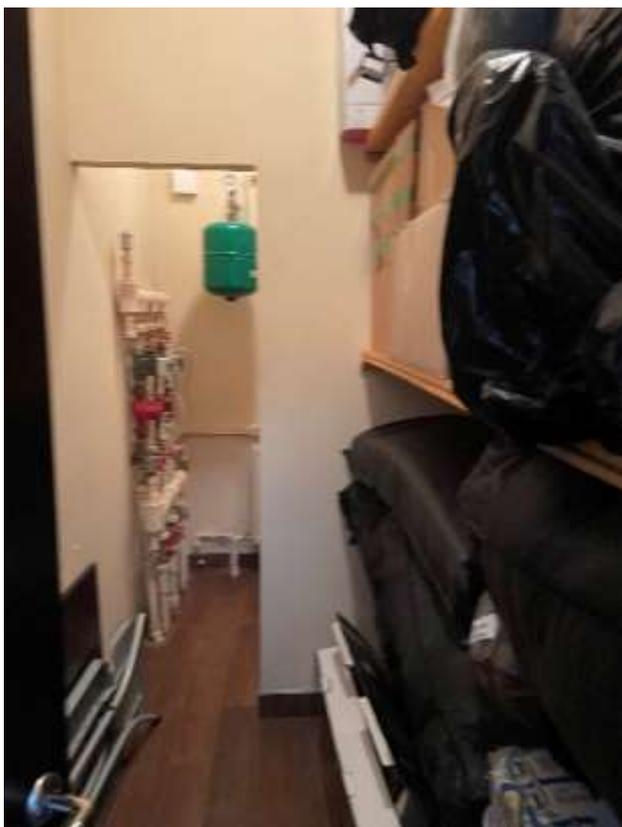
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8
10.11.2022г. № КУВН-999/2022-1351113		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1			
Система координат: МСК-30, зона 2			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	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

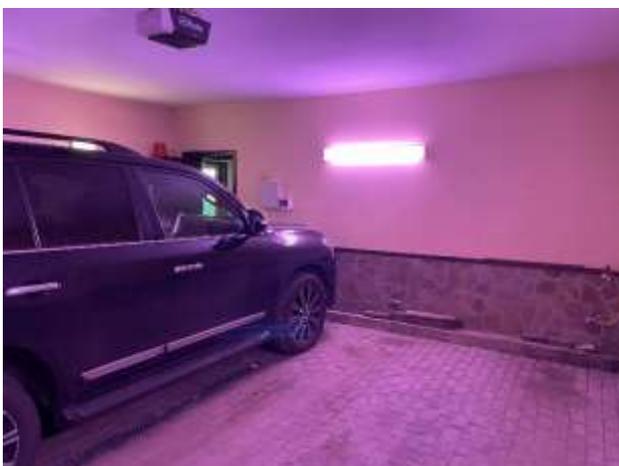
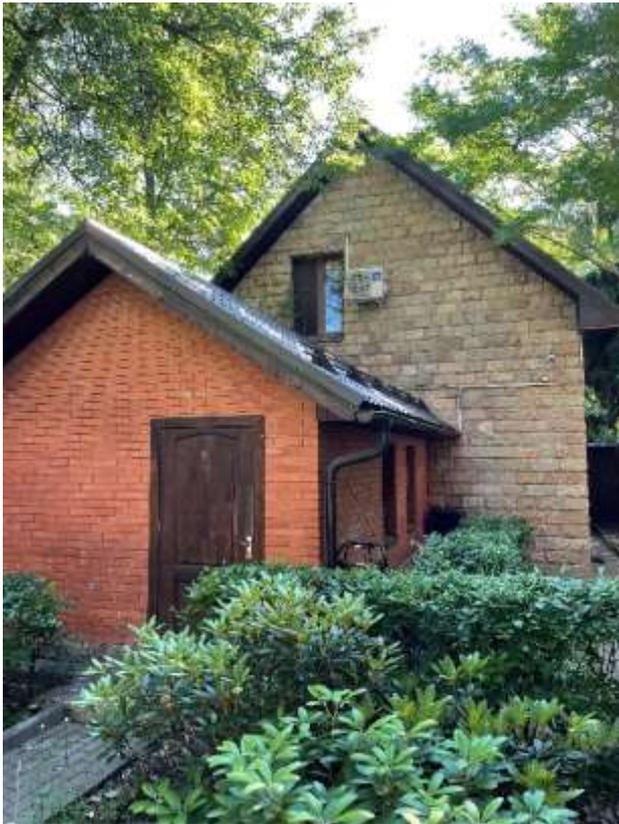
ПОЛНОЕ ВНЕИМЕННЫЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
		Инициалы, фамилия	
		КОДИФИКАТОР ДОКУМЕНТА: МД КОДИФИКАТОР СЛУЖБЫ: КОДИФИКАТОР СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	

Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

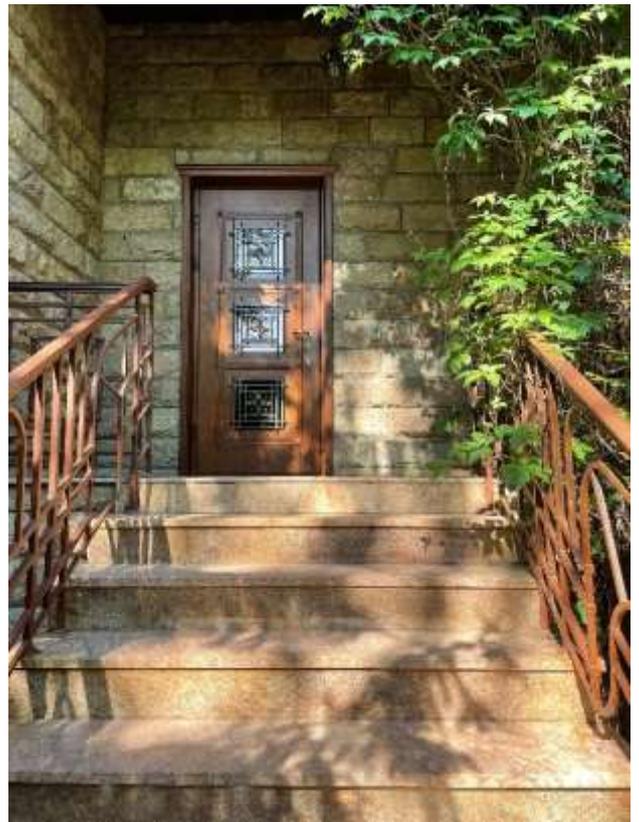




































Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

163 (Сто шестьдесят три) лист а



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян