



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 № 240335**  
**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: **28 марта 2024 г.**

Дата составления отчета: **28 марта 2024 г.**

Москва, 2024 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/ДС88 от 25.03.2024 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А (далее – «Объекты») в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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 28.03.2024 г. Датой составления Отчета является 28.03.2024 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки 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».

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 28.03.2024 г. справедливая стоимость Объектов оценки составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	111 000 000,00 (Сто одиннадцать 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.	19 900 000,00 (Девятнадцать 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.	12 900 000,00 (Двенадцать миллионов девятьсот 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.	105 000 000,00	(Сто пять миллионов рублей 00 копеек)
<b>Итого:</b>		<b>248 800 000,00</b>	<b>(Двести сорок восемь миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)</b>

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: 28.03.2024 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (28.03.2024 г.), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (28.03.2024 г.) прошло не более 6 месяцев.

28 марта 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
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
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
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.....	42
3.5. ОБЗОР РЫНКА КОТТЕДЖЕЙ В ДЕРЕВНЕ ЖУКОВКА.....	51
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>56</b>
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	56
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	59
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	59
4.2.2. Применимость подхода.....	60
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	61
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	61

4.3.2. Применимость подхода.....	61
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	62
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода .....	62
4.4.2. Применимость подхода и выбор метода .....	64
4.4.3. Описание этапов оценки .....	64
4.4.4. Оценка стоимости земельного участка.....	65
4.4.5. Определение стоимости жилого дома.....	74
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода.....	83
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	83
<b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>84</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>101</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>133</b>

## 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

#### Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС88

г. Москва

«25» марта 2024 г.

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

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС88 от 25.03.2024 г.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<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.</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.</p> <p>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.</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.</p> <p>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.</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.</p> <p>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.</p> <p>Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в целях расчета справедливой стоимости чистых активов и стоимости пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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»
Вид стоимости	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
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 28.03.2024; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид

предпосылок стоимости	стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	28.03.2024 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 28.03.2024 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.

От имени Заказчика:  

 А.А. Асеев

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 и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

#### *Допущения оценки*

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

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

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

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

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

#### *Ограничения оценки*

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

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

#### *Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке*

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

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

## 1.4. Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

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

## 1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», 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-641074/2023,	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-641075/2023,

	от 14.06.2023 г., срок действия полиса: с 28.06.2023 г. по 27.06.2024 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	от 14.06.2023 г., срок действия полиса: с 28.06.2023 г. по 27.06.2024 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 №001 PИL-637686/2023, от 31.03.2023 г., срок действия полиса: с 15.04.2023 г. по 14.04.2024 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 Приложения	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 была проведена на основании Договора № ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС88 от 25.03.2024 г.

### 1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

### 1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным 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», 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».

### 1.7.5. Дата осмотра объектов оценки

Дата осмотра объектов оценки – 28.03.2024 г.

### 1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 28.03.2024 г.

### 1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 28.03.2024 г.

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

#### Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 28.03.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	111 459 394,18 (Сто одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч триста девяносто четыре рубля 18 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.	19 927 503,66 (Девятнадцать миллионов девятьсот двадцать семь тысяч пятьсот три рубля 66 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.	12 901 691,32 (Двенадцать миллионов девятьсот одна тысяча шестьсот девяносто один рубль 32 копейки)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	104 786 652,98 (Сто четыре миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот пятьдесят два рубля 98 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 28.03.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	111 000 000,00 (Сто одиннадцать 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.	19 900 000,00 (Девятнадцать 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.	12 900 000,00 (Двенадцать миллионов девятьсот 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.	105 000 000,00 (Сто пять миллионов рублей 00 копеек)
	<b>Итого:</b>	<b>248 800 000,00</b> <b>(Двести сорок восемь миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)</b>

### 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>, <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.roszem.ru> и др.;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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

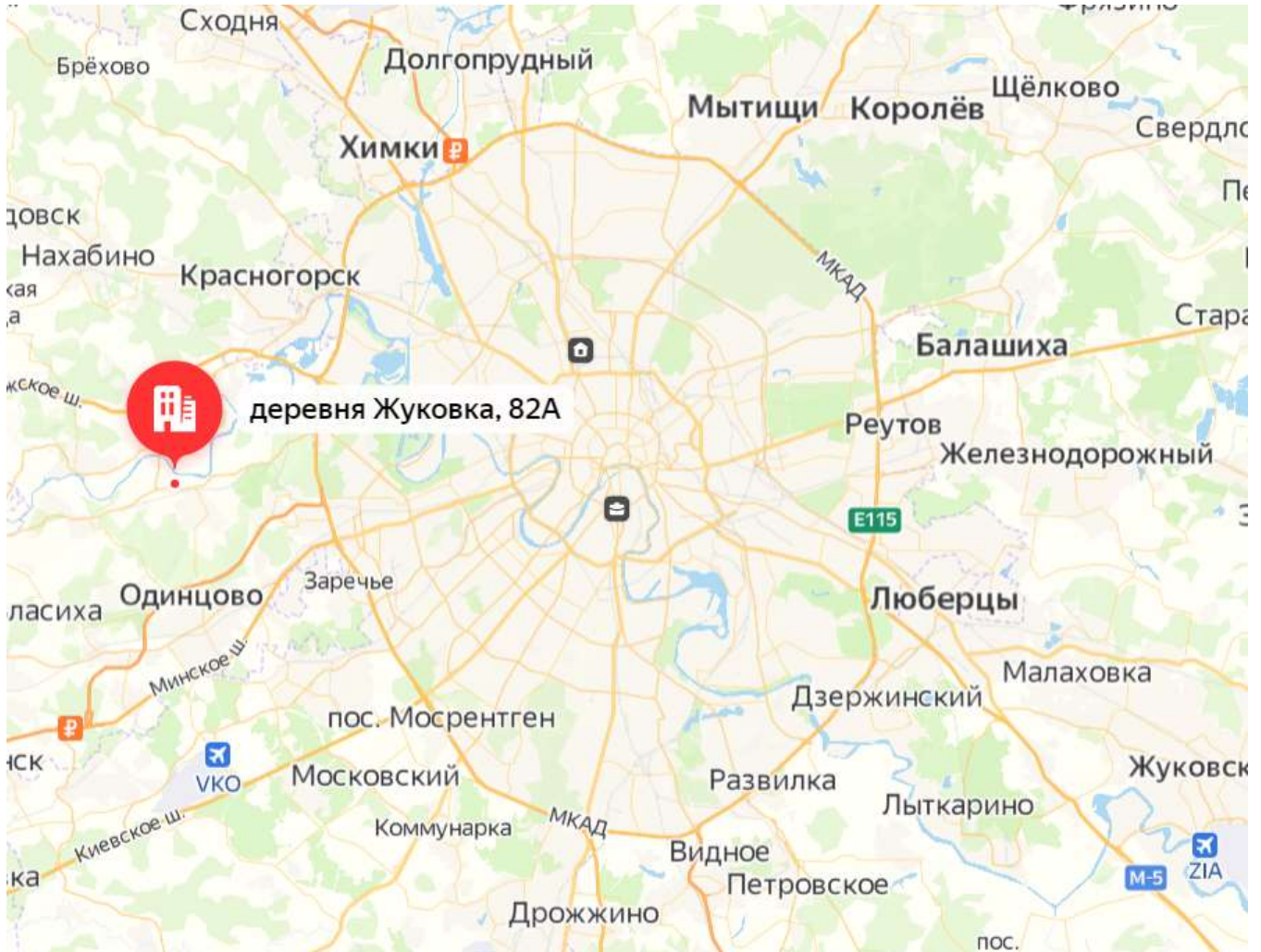
Объектами оценки являются:

- 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

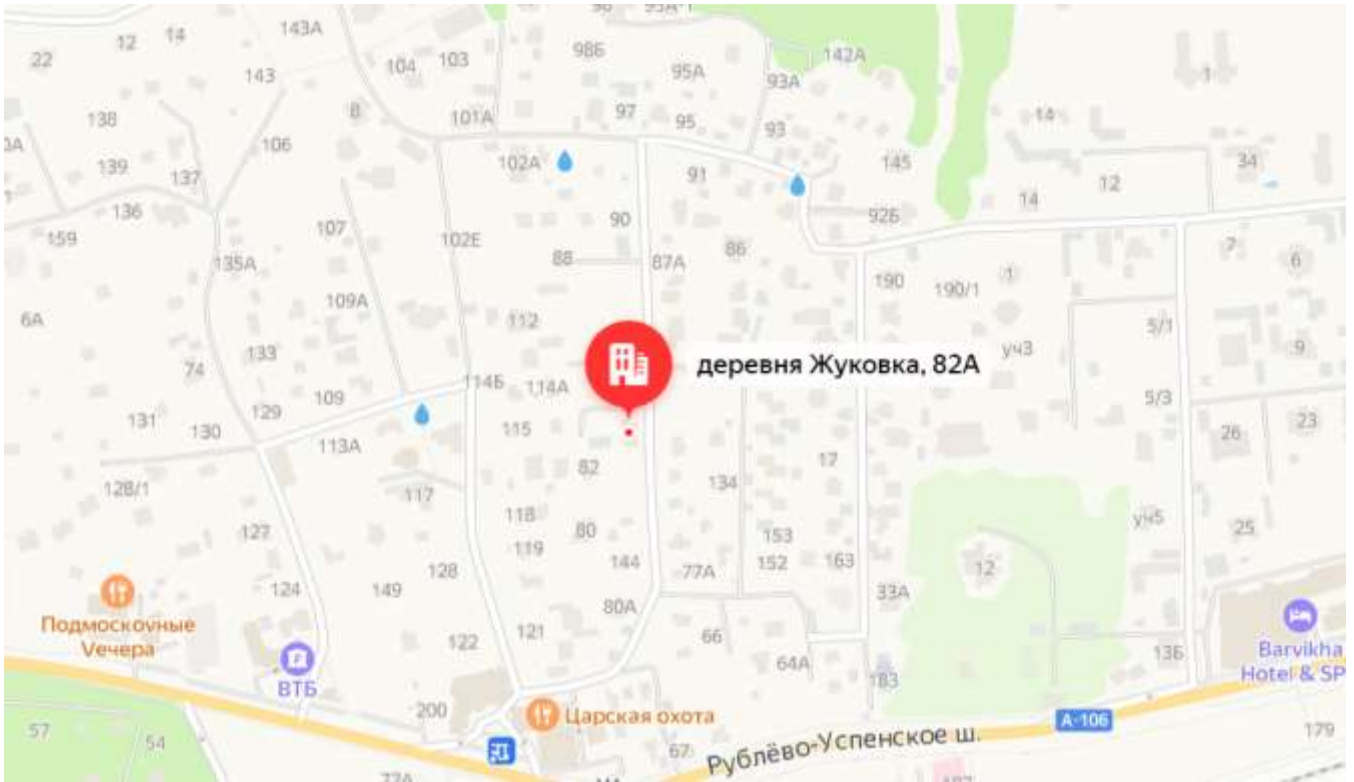
Местоположение объектов оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объектов оценки относительно г. Москва



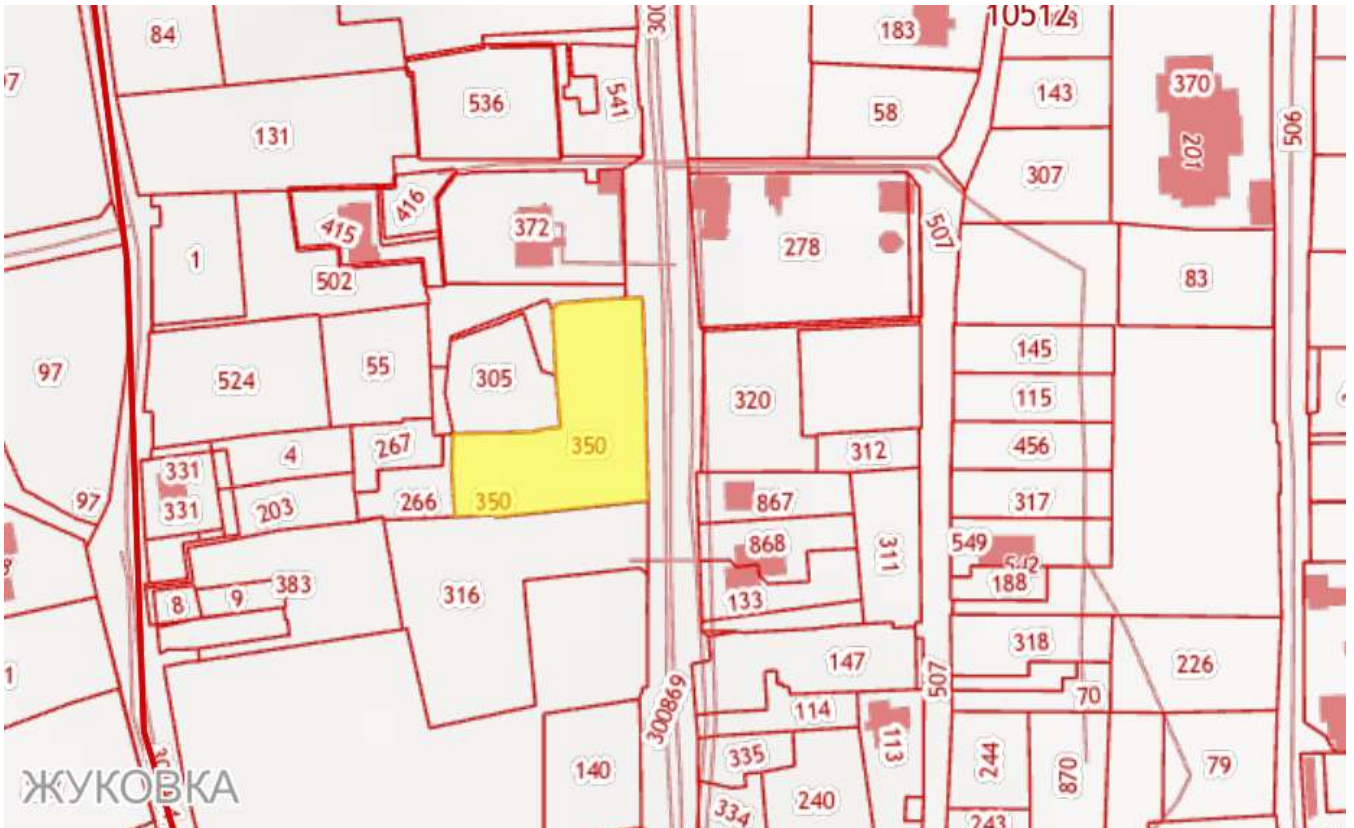
Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

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**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
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**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
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**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
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**

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
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**

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

Источник информации: данные Заказчика

Согласно п.1 ст.209 Гражданского кодекса РФ, право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

## **2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки**

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

Износ и устаревания земельного участка отсутствуют.

## **2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки**

Объекты оценки используются по своему прямому назначению.

### 3. Анализ рынка Объектов оценки

#### 3.1. Анализ макроэкономического развития России

##### *Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков*

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

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

##### Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса второй месяц подряд находится ниже своего критического порога. На начало 2024 г. его значение составило 0.089, что несколько ниже порогового уровня (0.098). Влияние продолжающегося увеличения долговой нагрузки на доходы экономических агентов, выраженного в опережающем росте совокупного объема кредитов населению и предприятиям по отношению к ВВП, нивелируется стабилизацией ситуации с банковской ликвидностью, сохранением уровня безработицы на исторически низких отметках, ослаблением реального эффективного курса рубля, увеличивающим объем прибыли корпоративных заемщиков-экспортеров.

Тем не менее, поскольку вплоть до начала ноября 2023 г. СОИ находился выше своего критического порога, и длина «сигнального окна» при этом составляет год, то в настоящее время вероятность возникновения системного банковского кризиса оценивается как высокая.

Опыт предыдущих кризисных событий 2014 и 2022 гг. показывает, что с момента первого сигнала о высокой вероятности возникновения системного банковского кризиса до его фактической возникновения может пройти до 20 месяцев. Если и на этот раз будет так, то событие может быть зафиксировано в конце III - начале IV квартала текущего года. Это согласуется с ожидаемой скоростью «вызревания» системного кредитного риска.

##### Индикаторы входа в рецессию

Темп прироста физического объема ВВП за 2023 г. относительно 2022 г. составил +3.6% (в соответствии с оценками Росстата по IV квартал 2023 г. включительно).

В декабре сводный опережающий индикатор (СОИ) входа российской экономики в рецессию продолжал снижаться, и на начало января его значение составило 0.01 (для сравнения: в ноябре его значение было равно 0.02). Поскольку текущее значение находится заметно ниже пороговой отметки 0.18, это свидетельствует об отсутствии каких-либо сигналов, указывающих на приближение новой рецессии на горизонте следующих двенадцати месяцев.

Значение СОИ снижалось в основном из-за действия следующих факторов:

- фактора инерции (прироста ВВП за предшествующий скользящий год);
- повышения уверенности отечественного бизнеса (в методологии показателей OECD);
- уменьшения банковского рычага (отношения объема банковских кредитов к их депозитам).

##### Индикаторы системных кредитных рисков

В декабре значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков переместилось в зону средней вероятности реализации риска (0.67 на начало января при пороговом уровне 0.40). О росте вероятности реализации кредитных рисков, кроме частного опережающего индикатора охлаждения кредитного рынка (снижение реальных темпов прироста кредитования по сравнению с ранее достигнутым пиковым значением), просигнализировал также и частный опережающий индикатор цены на нефть. В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как средняя в течение следующих двенадцати месяцев (до января 2025 г.).

По состоянию на 1 января 2024 г., доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора составила около 5.1%, что на 1.3 проц. п. ниже значения аналогичного периода прошлого года. Частично улучшение показателей кредитного качества в 2023 г. связано с ростом кредитного портфеля (базы расчета), но в сегменте потребительского кредитования - также с ужесточением стандартов выдач из-за мер макропруденциального регулирования, а в корпоративном - также с урегулированием крупной проблемной задолженности.

На краткосрочном временном горизонте до конца 2024 г. накоплению и последующей реализации кредитных рисков будет способствовать комбинация таких факторов, как:

- сохранение Банком России ключевой ставки на уровне более 15% годовых как минимум на протяжении первого полугодия 2024 г.;
- повышение надбавок к коэффициентам риска по ипотечным ссудам и ужесточение макропруденциальных лимитов по необеспеченным кредитам и займам в течение I квартала 2024 г.;
- высокая доля реструктурированной ссудной задолженности юридических лиц (около 20% от совокупного портфеля корпоративных банковских ссуд) при прогнозируемом замедлении динамики корпоративного кредитования до 6-11% с 23% в прошлом году;
- эффект «низкой базы» по самому показателю доли проблемных и безнадежных ссуд, который находится на минимальных уровнях за последние 15 лет.

#### Индикаторы системных валютных рисков

Значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) в декабре возросло до -0.14 по сравнению со значениями в октябре-ноябре (-0.29 и -1.30 соответственно). При этом ЕМР по-прежнему оставался в отрицательной зоне, что означало сохранение рыночного давления в сторону укрепления рубля. Индекс находился на очень большом отдалении от уровня +1.86, маркирующего ситуацию валютного кризиса.

В декабре значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков восьмой месяц подряд держалось на отметке 0.2, находясь при этом ниже критического уровня (0.3). Соответственно, следуя используемой нами методологии, стоит отметить, что вероятность реализации валютного кризиса остается низкой.

Единственным индикатором, который продолжал сигнализировать о возможном повышении вероятности наступления валютного кризиса в ближайшей перспективе, был прирост соотношения кредитов к ВВП за скользящий год (его текущее значение составляет 5.5 проц. п. при пороговом уровне 5.0 проц. п.). Заметим, что значения этого индикатора постепенно снижаются после достижения им максимальной отметки в августе (8.4 проц. п.). Это означает, что если замедление темпов кредитования продолжится, то уже в следующем месяце данный индикатор может перестать подавать тревожные сигналы и значение СОИ вернется к нулевой отметке.

#### Индикаторы системных рисков ликвидности

В декабре значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» оставалось нулевым. В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации системного риска ликвидности оценивается как низкая.

В декабре наблюдался значительный сезонный прирост средств на счетах и депозитах населения (+6.9%, или +2.9 трлн. руб.). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. Средства в рублях выросли как на текущих счетах (+11.7%, +1.5 трлн. руб.), так и на срочных вкладах (+5.5%, +1.4 трлн. руб.).

В целом за 2023 год средства населения выросли на 19.7%, что почти в три раза выше, чем в 2022 году (+6.9%). Такой значительный приток произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам.

*Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, [http://www.forecast.ru/\\_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI\\_february\\_2024.pdf](http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_february_2024.pdf)*



### Основные макроэкономические параметры

по итогам 2023 года ВВП страны составил 171 041 млрд руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом в реальном выражении рост ВВП составил 3,6%.

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

По данным Росстата, в декабре 2023 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,3% в ноябре. По итогам 2023 года промышленное производство выросло на 3,5%. При этом ведомство сообщило, что уточнило данные за 2022 год и с января по ноябрь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.

Рис. 4. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с учетом пересмотренных данных, в декабре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось с 0,7% месяцем ранее до 1,1%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 5,1% после 8,9% в ноябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение в ноябре на 0,7% сменилось ростом в декабре на 1,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в декабре ускорился до 5,4% после увеличения на 1,1% месяцем ранее.

Табл. 10. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август 2023	-1,3	+11,0	+2,0	+0,4
Сентябрь 2023	-0,8	+ 11,6	-3,1	-1,5
Октябрь 2023	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь 2023	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь 2023	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
<b>2023</b>	<b>-1,3</b>	<b>+7,5</b>	<b>+0,2</b>	<b>-2,5</b>

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре было обусловлено ухудшением динамики в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Обрабатывающие производства». При этом сектора «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение»

оказали поддержку общему индексу промышленного производства. 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	2023	Декабрь 2023 / Декабрь 2022	2023 / 2022
Добыча угля, млн тонн	430,0	-10,7%	-1,0%
Природный газ, млрд куб. м	533,0	+3,1%	-7,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	32,9	+6,6%	-2,4%
Мясо скота, тыс. тонн	3,6	+5,6%	+5,0%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	5,0	-0,2%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	4,4	-7,0%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	204,0	+2,4%	+1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	51,9	-30,7%	+24,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	5,3	-4,5%	-5,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	28,5	-1,4%	+1,8%
Цемент, млн тонн	62,9	+5,1%	+3,1%
Бетон товарный, млн куб. м	67,1	+3,7%	+10,4%
Прокат готовый, млн тонн	64,2	+6,5%	+4,6%
Трубы стальные, млн тонн	13,5	-5,1%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	537,0	+34,2%	+19,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	168,0	+9,7%	+19,3%

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2024/)

В добывающем сегменте отметим ускорение снижения добычи угля с 7,7% до 10,7%. Динамика добычи природного газа в отчетном периоде оставалась положительной, темпы роста повысились с 1,9% в ноябре до 3,1% в декабре. При этом за 2023 год падение добычи составило 7,5% (сократилось с 8,5% за 11 месяцев). Что касается СПГ, то в последние месяцы объемы его добычи увеличивались после волатильной динамики в августе-октябре. Так, в ноябре добыча выросла на 4,1%, а в декабре темпы ее роста ускорились до 6,6%. Тем не менее, по итогам года добыча снизилась на 2,4%.

В продовольственном сегменте в декабре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота увеличилось на 5,6%, а по итогам 2023 года выпуск вырос на 5%. Производство мяса птицы снизилось на 0,2%, при этом за год выпуск показал аналогичную динамику. Снижение производства рыбной продукции в декабре ускорилось до 7% после 4% месяцем ранее, при этом по итогам года роста производства составил умеренные 6,8%.

В легкой промышленности производство спецодежды начало снижение - в декабре выпуск упал на 30,7% после увеличения на 3,9%. За прошедший год объемы производства спецодежды выросли на 24,3%. Выпуск трикотажных и вязаных изделий перешел к увеличению, в декабре выпуск прибавил 2,4%. При этом за год производство этой позиции увеличилось на 1,2%.

Динамика производства стройматериалов в декабре оказалась разнонаправленной. Небольшие темпы роста показали объемы товарного бетона (+3,7%), а по итогам года выпуск увеличился на 10,4%. Готовый прокат в декабре вырос на 6,5%, однако за весь год положительная динамика составила всего +4,6%. Что касается строительных блоков, то их выпуск в декабре сократился на 1,2%, по итогам года увеличился на 1,8%.

Наиболее сильную отрицательную динамику из всех стройматериалов в декабре показали керамические кирпичи, выпуск которых в декабре сократился на 4,5%. По итогам года их выпуск снизился на 5,9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно положительной. Исключением выступило производство стальных труб (-5,1% в декабре), однако в целом за 2023 год выпуск увеличился на 2%. В остальном, производство готового проката увеличилось на 6,5% после роста на 8,4% в ноябре (по итогам завершившегося года рост выпуска составил 4,6%). Что же касается выпуска автомобилей, то в декабре темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам замедлились, но рост выпуска легковых автомобилей в декабре все еще был значительным – он превышал 34%. Вместе с этим выпуск грузовых авто увеличился в декабре всего на 9,7% после роста в ноябре в 2,7 раза. Примечательно, что по итогам 2023 года рост выпуска как легковых, так и грузовых автомобилей оказался примерно на одном и том же уровне – около 19%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце января Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2023 года. Этот показатель составил 32,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

**Табл. 12. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности**

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-ноябре 2023 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2023 г. / Январь-ноябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+644,2	-1,5%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,2	+8,0%
Обрабатывающие производства	+8 890,1	-3,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.:	+1 911,8	> в 2,1 раза
<i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+1 843,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+90,4	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 212,6	+20,5%
Строительство	+697,1	+69,7%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+2 153,8	+34,5%
<i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+46,5	> в 2,2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,4	-
Информация и связь	+803,4	+62,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+68,1	+10,8%

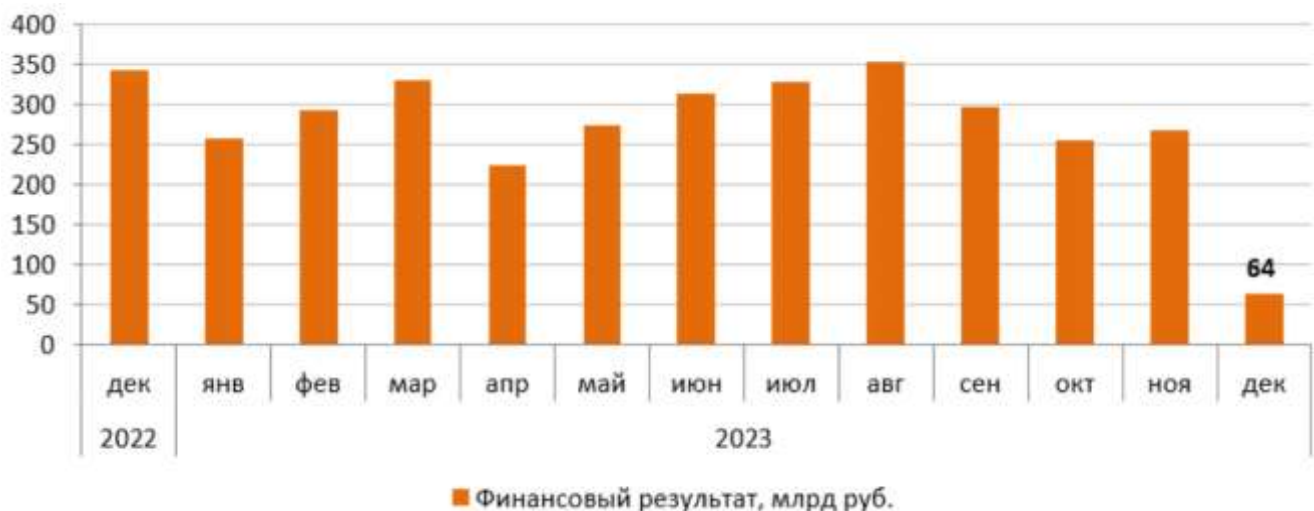
Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 9,4 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась преимущественно положительной по сравнению с ситуацией месяцем ранее, когда картина по видам деятельности была разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Обеспечение электроэнергией, газом и паром (рост в 2,1 раза) на фоне аналогичной динамики Производства, передачи и распределения электроэнергии. Кроме

того, Строительство нарастило свой финансовый результат на 69,7%, сегмент Информация и связь – на 62,6%, финрез в Пассажирах перевозках на ж/д транспорте вырос в 2,2 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Обрабатывающих производствах (-3,1%). Помимо этого, в сельском хозяйстве снижение финреза составило 1,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2023 года составила 64 млрд руб., что в четыре раза ниже результата ноября (268 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, снижение прибыли вызвано ростом расходов на резервы и операционных расходов, в том числе на рекламу и персонал. При этом балансовая чистая прибыль в размере 176 млрд руб. была завышена на дивиденды, выплаченные внутри одной банковской группы (112 млрд руб.). По итогам 2023 года сектор заработал прибыль в размере 3,3 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря 2023 года отмечает, что темп роста корпоративного кредитования замедлился до 1,8% (1,3 трлн руб.) после 2% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается сравнительно высоким для декабря. Банк России поясняет, что одна из причин такой динамики – потребность компаний в заемных средствах для финансирования текущей деятельности, так как под конец года бюджетные выплаты не были доведены до всех исполнителей госконтрактов, а оставались на счетах в Федеральном казначействе. По итогам 2023 года корпоративные кредиты выросли на 20,1%, что значительно выше результата за 2022 год (14,3%). Что касается ипотечных кредитов, то в декабре ипотека продолжала расти высокими темпами (по предварительным данным, на 2,9%), несмотря на ужесточение условий по льготным программам и рост рыночных ставок. В декабре было выдано ипотечных кредитов на 785 млрд руб. после 726 млрд руб. в ноябре. По итогам 2023 года ипотечный портфель вырос на рекордные 34,5%.

По состоянию на конец года объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно сократилось на 0,1% на фоне существенного ужесточения критериев отбора заемщиков банками и ростом ставок по кредитам. В целом за 2023 год потребительские кредиты выросли на 15,7% по сравнению с низким результатом кризисного 2022 года (+2,7%).

Отметим также, что в декабре темп роста средств юридических лиц ускорился в два раза по сравнению с динамикой в ноябре (+5,2% или 2,7 трлн руб. после +2,6% месяцем ранее). По данным ЦБ, в значительной степени такая динамика связана с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. По итогам 2023 года прирост средств компаний достиг 14,7%, что почти на треть ниже результата за 2022 год (+20,6%). В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается средств населения, то в декабре произошел их существенный приток, который сопоставим с ростом за декабрь 2022 года (6,9% против 7,6% годом ранее). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые

дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. В целом за прошедший год средства населения выросли на 7,4 трлн руб. (+19,7%), что почти в 3 раза выше, чем в 2022 году (+6,9%). Такой значительный рост произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам. На конец 2023 года размер средств населения составил 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,07-0,26%. За январь рост цен составил 0,86% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,84%). В годовом выражении по состоянию на 1 февраля потребительские цены выросли на 7,44% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,42%).

**Табл. 13. Динамика инфляции по месяцам в 2022-2024 гг.**

Месяц	2023	2022
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого увеличения средней цены на нефть по итогам января, по сравнению с декабрем 2023 года, средний курс рубля за месяц незначительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в январе 2024 года составило 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января его значение составило 89,3 руб. после 89,7 руб. месяцем ранее.

**Табл. 14. Динамика официального курса доллара США в 2023-2024 гг.**

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь 2023	97,4	93,2	97,7
Ноябрь 2023	93,2	88,9	90,4
Декабрь 2023	88,9	89,7	90,8
Январь 2024	89,7	89,3	88,7

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_yanvar_2024/)

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В январе Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению со значением в 2022 году на 78,7%, с \$238,0 млрд до \$50,6 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи «Товары и услуги» (сальдо). Она упала на 70,9% до \$85,4 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Общий же экспорт товаров и услуг снизился на 27,5% и составил \$464,6 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, увеличение импорта (+9,2%) до 379,2 млрд, вероятно, было поддержано переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров, а также отражало расширение внутреннего спроса. При этом, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в I полугодии, приостановилось в III квартале, а в IV квартале началось его сокращение. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля, замедлением роста внутреннего спроса, в том числе из-за ужесточения денежно-кредитной политики, и накопленных в предыдущие периоды запасов.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то в 2023 году дефицит по ней сократился на 36,9%, до \$34,9 млрд на фоне уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных

доходов, включая дивиденды. Объем доходов к получению сократился на 13,2% до \$44,7 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 25,5% и составил \$79,6 млрд.

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что отличительной особенностью 2023 года стало то, что оно сформировалось почти полностью чистым приобретением финансовых активов (\$50 млрд из \$56 млрд). При этом годом ранее сальдо финансового счета распределилось почти поровну между чистым приобретением зарубежных финансовых активов (\$109 млрд) и чистым погашением обязательств (\$126 млрд). Значение сальдо финансового счета по итогам 2023 года упало на 76% с \$234,8 млрд до \$56,3 млрд на фоне снижения доходов резидентов страны.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде упало как на фоне сокращения объема погашений обязательств, так и на фоне более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов.

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2024 года за год сократился на 14,9%, составив \$326,6 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-18,0%, до \$199,4 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,9%, и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

#### **Выводы:**

- ВВП по итогам 2023 года составил 171,04 трлн руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом рост в реальном выражении составил 3,6%;
- Промпроизводство в декабре 2023 года в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. По итогам 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,5%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2023 года составил 32,07 трлн руб., увеличившись на 36,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- На потребительском рынке в январе 2024 года цены выросли на 0,86% после увеличения цен на 0,73% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 7,44% после 7,42% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2024 года снизилось до 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 89,3 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2023 года упало на 78,7% до \$50,6 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 76% до \$56,3 млрд;
- Величина внешнего долга страны по итогам 2024 года сократилась на 14,9% до \$326,6 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,9% и составил \$598,6 млрд.

Источник обзора: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2024//](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2024//)

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно-доходная недвижимость
Функциональное назначение		Жилой дом, гостевой дом, дом охраны
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область

Источник информации: анализ Оценщиков

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

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



Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится
	5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование 9) Прочее	
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Для индивидуального жилищного строительства
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область

Источник информации: анализ Оценщиков

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

#### Предложение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 7. Структура предложения по форматам



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 8. Структура предложения по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

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

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

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

Рис. 9. Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник информации: NF Group Research, 2024

### Коттеджи

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

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

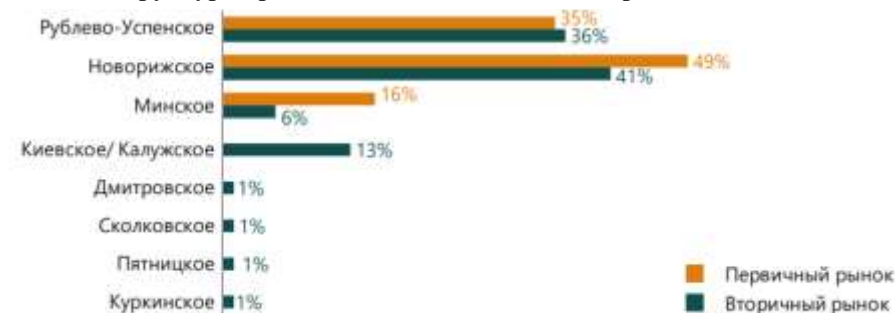
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 455 млн руб., что на 44% выше уровня конца 2022 г. Увеличение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок более дорогих лотов.

Рис. 10. Средние показатели предложения коттеджей



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

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

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

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

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

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

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 13. Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.					
		До 50	50-100	100-200	200-300	>300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	2,2%	28,0%	5,1%	0,0%	0,0%	35,3%
	400-700	0,0%	11,0%	5,9%	7,4%	16,9%	41,2%
	700-1 000	0,0%	2,2%	0,7%	0,7%	6,7%	10,3%
	1 000-1 500	0,0%	0,7%	1,5%	0,0%	3,7%	5,9%
	1 500-3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%	6,6%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
	ИТОГО	2,2%	41,9%	13,2%	8,1%	34,6%	100%

Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 14. Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50-100	100-200	200-300	>300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	11,3%	5,2%	1,3%	0,7%	18,5%
	400-700	9,6%	14,3%	6,2%	5,8%	35,9%
	700-1 000	1,8%	5,1%	3,6%	10,0%	20,5%
	1 000-1 500	0,6%	2,0%	2,4%	8,4%	13,4%
	1 500-3 000	0,0%	0,5%	0,6%	8,9%	10,0%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	1,6%	1,7%
	ИТОГО	23,3%	27,1%	14,2%	35,4%	100%

Источник информации: NF Group Research, 2024

## Таунхаусы

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

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

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

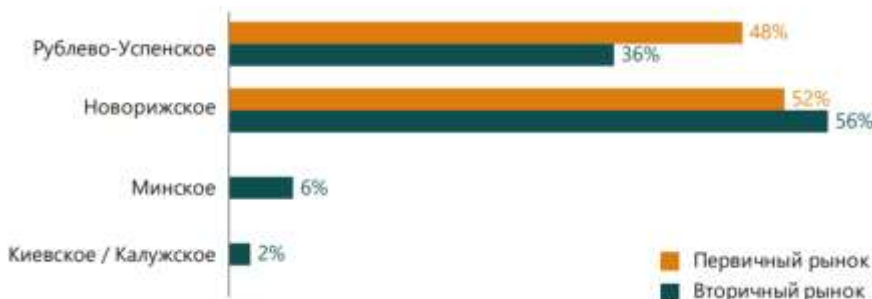
Половина таунхаусов от собственников предлагалась на Новорижском направлении (56%). Средний бюджет предложения здесь составил 104 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 36% вторичных лотов, средний бюджет - 92 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Киевском/Калужском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

Рис. 15. Средние показатели предложения таунхаусов



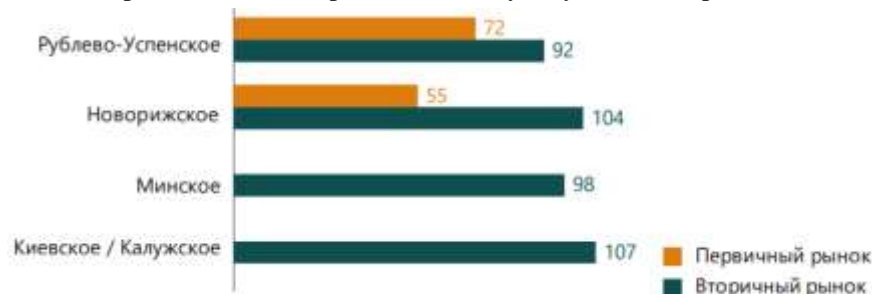
Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 16. Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник информации: NF Group Research, 2024

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

## Земельные участки

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

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

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

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

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

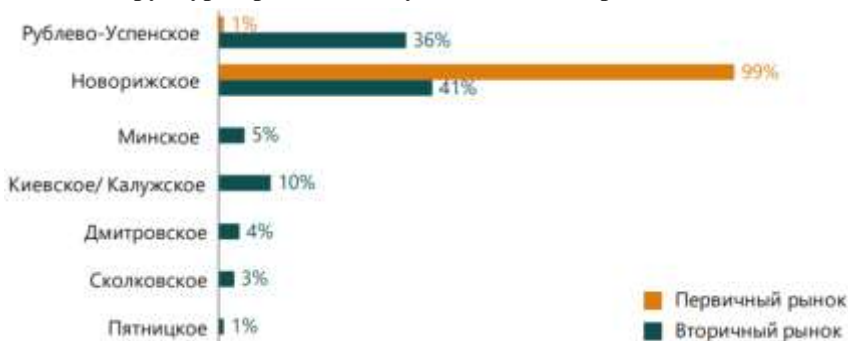
Новорижское направление было лидером по объему предложения участков и на вторичном рынке: половина предложения земельных участков вторичного рынка также была представлена на Новорижском направлении (41%), средняя цена сотки составила 3,7 млн руб.

Рис. 18. Средние показатели предложения земельных участков



Источник информации: NF Group Research, 2024

Рис. 19. Структура предложения участков по направлениям, %



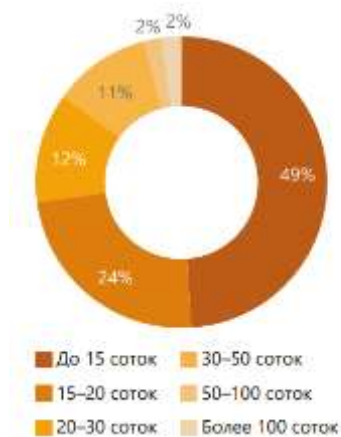
Источник информации: NF Group Research, 2024

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

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



Источник информации: NF Group Research, 2024

### Спрос

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

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

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

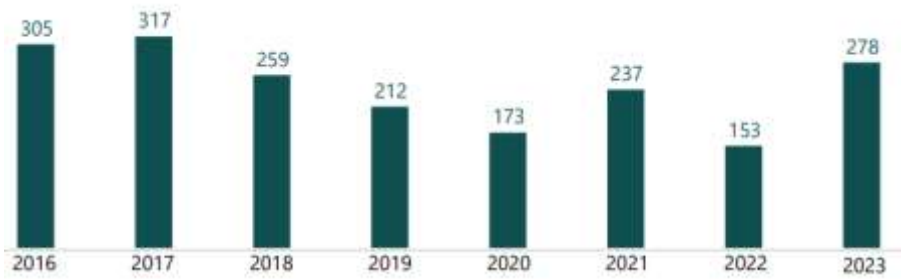
Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков - 52% от общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 32% и 16% сделок соответственно.

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

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

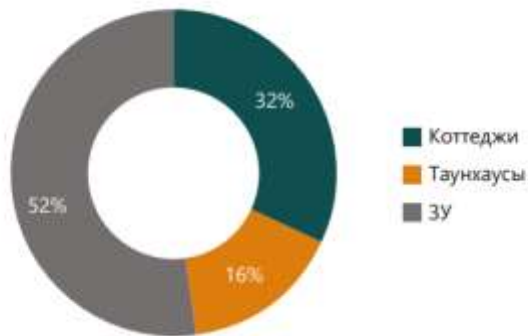


Рис. 23. Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник информации: NF Group Research, 2024

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



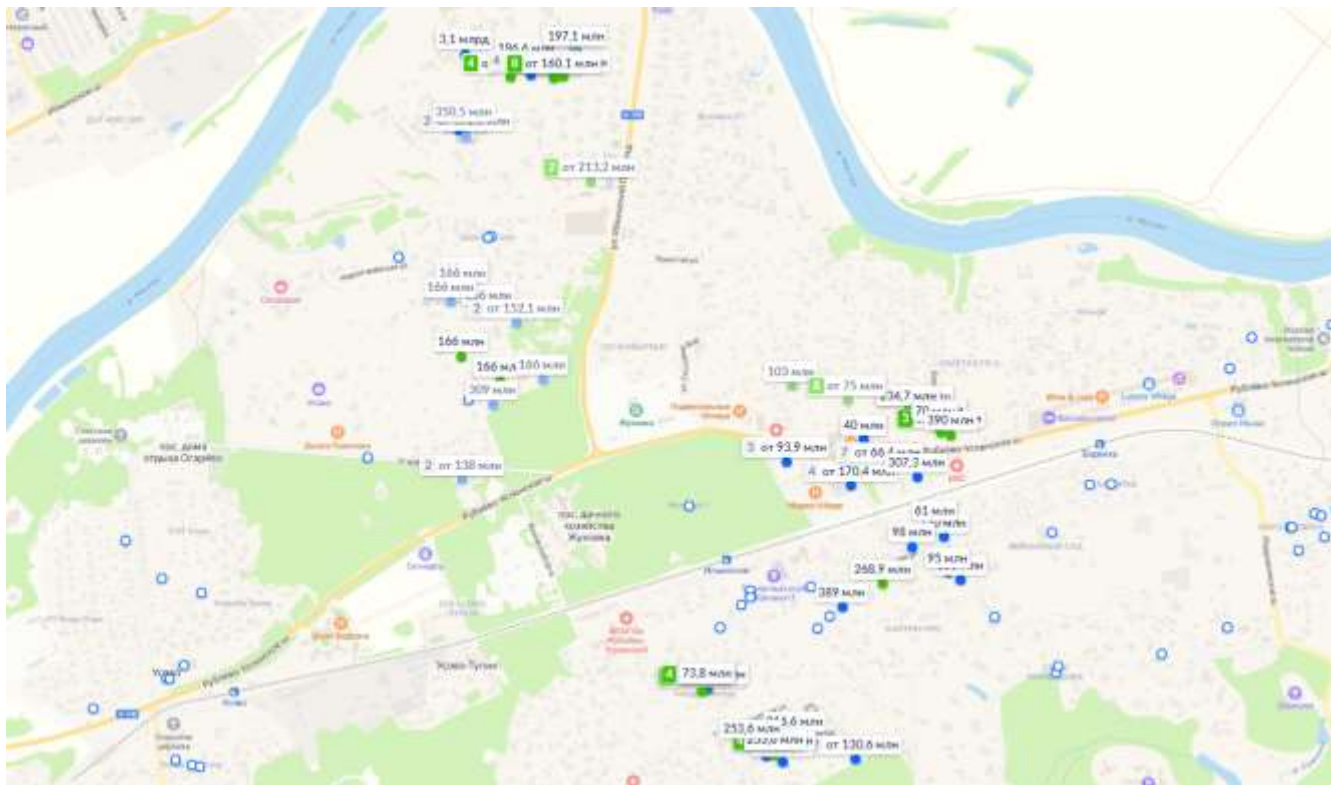
Источник информации: NF Group Research, 2024

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

### 3.4. Обзор рынка земельных участков деревни Жуковка

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

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



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

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

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.

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

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

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

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

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

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

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



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

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/kupit-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**

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

*Источник информации: расчет Оценщиков*

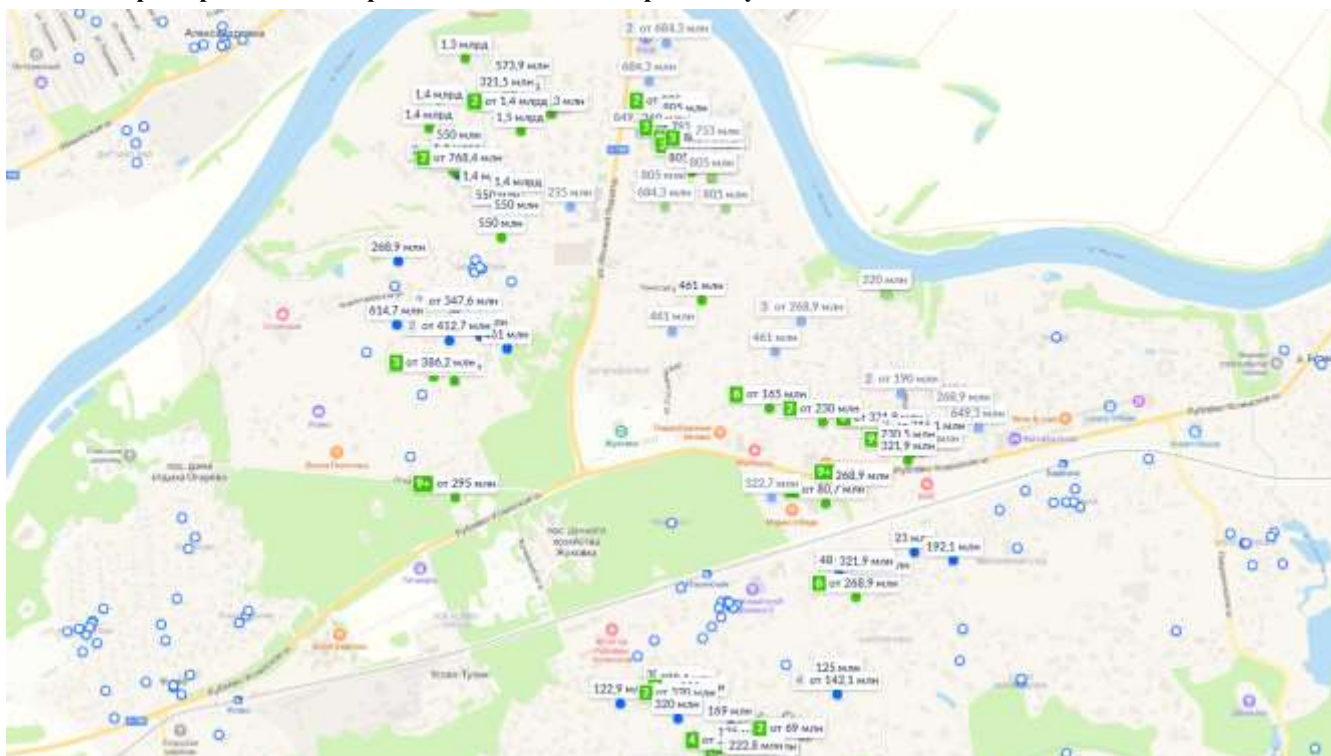
В результате анализа рынка земельных участков в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 4 464 666,56 до 6 291 100,00 рублей за 1 сотку в зависимости от месторасположения, площади, категории земельного участка, вида разрешенного использования, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет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

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

### 3.5. Обзор рынка коттеджей в деревне Жуковка

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

Рис. 26. Карта предложений продажи коттеджей в деревне Жуковка



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

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

Предложения о продаже представлены в таблице ниже.

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

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

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

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

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**

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

*Источник информации: расчет Оценщиков*

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

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

## 4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим 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.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.roszem.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

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

Для расчета стоимости оцениваемых объектов Оценщики применяли метод сравнения продаж.

#### 4.4.3. Описание этапов оценки

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

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



#### 4.4.4. Оценка стоимости земельного участка

##### **Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров**

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

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

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

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

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

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

Характеристики аналогов приводятся ниже.

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

Обновлено: 16 мар, 10:46 423 просмотра, 1 за сегодня

**Участок, 18 сот.**

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 2 [На карте](#)

138 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 133 860 000

Цена за метр ..... 7 666 667 ₽/сот.

Ипотека ..... возможна

+7 910 420-06-78  
+7 966 059-12-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Терра-недвижимость**

Документы проверены

На Циан 10 лет      Объектов в работе 116

**КП Parushevo Park**

Резиденции от 399 кв. м в новом премиальном поселке на Рублёво-Успенском шоссе. 35 мин от Москва-Сити

РЕКЛАМА

Коттеджи в окружении леса

Закрытый и охраняемый поселок. Киевское ш., 25 км. Лыготная ипотека. Первая...

+7 (495) 480-09-09

КП «Март Хаус 2.0». Рекламодатель и продавец ООО «ПОСЕЛКИ КН». ОГРН 1207700383186, 117638, г. Москва, ул. Одесская, дом 2, пом. 6/5. Ипотека для сотрудников IT от Банка Дом РФ, зак. №23112 от 19.12.2018. Полная стоимость

Перейти на сайт

Площадь участка 18 сот.

Статус участка ИЖС

К продаже предлагается участок 18 соток в КП Жуковка-2. Единственное предложение в охраняемом поселке в Жуковке в таком бюджете!

Лесной участок расположен рядом с въездом в поселок. Все коммуникации центральные, по границе участка.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной    Ещё продаёте?    Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Отзыв о сайте

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

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

Обновлено: 21 мар, 19:52 • 335 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

## Участок, 36 сот.

### в посёлке «Ильинские дачи»

Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп [На карте](#)  
 /\ Рублево-Успенское шоссе 8 км от МКАД /\ Новорижское шоссе 15 км от МКАД

Покаловаться

3 фото

Площадь участка 36 сот.

Лот 43477.

Коттеджный посёлок "Ильинские дачи"

Прекрасный участок 36 соток с вековыми соснами!

Узнать больше

Напишите автору

Отзыв о сайте | Ещё продаете? | Хочу посмотреть

**200 041 488 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 040 200

Цена за метр ..... 5 556 708 ₽/сот.

**+7 965 107-65-87**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Vesco Realty**  
 Документы проверены

На Циан 9 лет      Объектов в работе 415

РИЕЛТОР  
**Алексей Бабкин**  
 3,4 - 5

**Лучшее лето. Аренда тауна**  
 МКК «Росинка», от 240 000 руб./мес., 5 минут от метро, комфортно, безопасно, детский лагерь, фитнес

**КП «Усадьбы Удино»**  
 35 км от МКАД. Все необходимое для комфортной жизни. Участки...

Рекламодатель ООО «Интеллиджент Резиденс», 121096, город Москва, улица Василисы Кожиной, дом 1, этаж 12, помещение 1, комната 21. ОГРН 1157746042695. Продавец ООО «Ай Резиденс»

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/278926614/>



Табл. 21. Участки-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (910) 420-06-78; +7 (966) 059-12-81	+7 (965) 107-65-87	+7 (985) 579-77-05
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 2	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	8 км от МКАД	10 км от МКАД
Размер участка, соток	26,03	18	36	55,0
Стоимость участка, руб.		138 000 000	200 041 488	277 835 400
Стоимость за сотку, руб.		7 666 667	5 556 708	5 051 553
Дата продажи (предложения)	28 марта 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Источник информации: анализ Оценщиков

## ***Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости***

### Методика корректировки

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

### Торг

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

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2» (стр. 268, табл. 105) с учетом текущего состояния рынка земельных участков 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.

### 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 данных «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2» (стр. 126, рис. 15)

Корректировка на площадь рассчитывалась с помощью следующей формулы:

$(Sob./San.)^b$

где:

**Sob.** – площадь объекта оценки;

**San.** – площадь аналога;

**b** – коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,12).

### 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, 2	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп
Размер участка, соток	26,03	18	36	55
Стоимость за сотку, руб.	Подлежит определению	7 666 666,7	5 556 708,0	5 051 552,7
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1
Дата оценки / Дата (предложения)	28 марта 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1
Место нахождения	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 2	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, Ильинское дп
Локальное местоположение	9 км от МКАД	10 км от МКАД	8 км от МКАД	10 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 992 000,0	5 067 717,7	4 607 016,1
Размер участка, соток	26,03	18	36	55
Корректировка, %		-4	4	9
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 689 246,8	5 268 801,2	5 039 719,3
Общая корректировка в % от цены предложения		13	5	0
Весовой коэффициент		0,149	0,357	0,494
Стоимость 1 сотки общей площади Объекта, руб.	5 367 481,26			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	139 715 537,31			
Доля в праве собственности	0,75			
<b>Справедливая стоимость Объекта, руб.</b>	<b>104 786 652,98</b>			

Источник информации: расчеты Оценщиков

#### 4.4.5. Определение стоимости жилого дома

##### **Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров**

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

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

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

- площадь объекта;
- транспортная доступность.

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

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

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

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 409 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.

185 223 600 ₽ ▼  
452 869 ₽ за м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

8 916 792-32-83

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Moscow Home Realty  
Агентство  
На Авито с сентября 2019 🏆  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**О доме**

Количество комнат: 4  
 Площадь дома: 409 м<sup>2</sup>  
 Площадь участка: 12 сот.  
 Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
 Материал стен: кирпич  
 Ремонт: евро  
 Расстояние от МКАД: 9 км

**Расположение**

А-106, подъезды к Госдачам  
Рублёво-Успенское шоссе, 9 км

[Скрыть карту](#)

Moscow Home Realty  
Продажа загородной недвижимости

Участок 19,2 сот. (ИЖС)  
128 226 594 ₽

Дом 400 м<sup>2</sup> на участке 22,1 сот.  
106 503 570 ₽

Дом 427 м<sup>2</sup> на участке 21 сот.  
140 000 000 ₽

[530 объявлений агентства](#)

Источник информации:

[https://www.avito.ru/barviha/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_409\\_m\\_na\\_uchastke\\_12\\_sot.\\_3825086433](https://www.avito.ru/barviha/doma_dachi_kottedzhi/dom_409_m_na_uchastke_12_sot._3825086433)

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

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 1800 м² на участке 40 сот.

650 000 000 ₽   
 361 111 ₽ за м²

8 958 480-52-04

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

AIM Realty  
Агентство  
На Авито с июля 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**О доме**

Количество комнат: Свободная планировка	Материал стен: кирпич
Площадь дома: 1800 м²	Санузел: в доме
Площадь участка: 40 сот.	Ремонт: дизайнерский
Этажей в доме: 3	Парковка: нет
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Расстояние от МКАД: 9 км

AIM Realty  
Агентство элитной недвижимости в Москве

- Дом 360 м² на участке 15 сот. 95 000 000 ₽
- Дом 408 м² на участке 14,5 сот. 86 000 000 ₽
- Дом 385 м² на участке 11,1 сот. 80 000 000 ₽

527 объявлений агентства

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/295720863/>

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

www.avito.ru/ba

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 350 м<sup>2</sup> на участке 7 сот.

99 000 000 ₽

282 857 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 995 468 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 916 070-45-74

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Moscow Home Realty  
Агентство  
На Авито с сентября 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### О доме

Количество комнат: 4	Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Площадь дома: 350 м <sup>2</sup>	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 7 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 2	Расстояние от МКАД: 9 км

### Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., пос. дачного хозяйства Жуковка  
Рублёво-Успенское шоссе, 9 км

[Скрыть карту](#)

Moscow Home Realty

Продажа загородной недвижимости

- Участок 19,2 сот. (ИЖС)  
128 226 594 ₽
- Дом 400 м<sup>2</sup> на участке 22,1 сот.  
106 503 570 ₽
- Дом 427 м<sup>2</sup> на участке 21 сот.  
140 000 000 ₽

Источник информации:

[https://www.avito.ru/barviha/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_350\\_m\\_na\\_uchastke\\_7\\_sot.\\_3249079624](https://www.avito.ru/barviha/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_7_sot._3249079624)

Табл. 23. Дома-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (916) 792-32-83	+7 (988) 480-52-04	+7 (916) 070-45-74
Район местоположения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	А-106, подъезды к Госдачам	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, коттеджный пос. Ильинское Поле	Московская обл., Одинцовский г.о., пос. дачного хозяйства Жуковка
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Площадь дома, кв. м	1028,9	409	1800	350
Размер участка, соток	26,03	12	40	7
Стоимость дома с учетом участка, руб.		185 223 600	650 000 000	99 000 000
Стоимость за 1 кв. м, руб.		452 869	361 111	282 857
Дата продажи (предложения)	28 марта 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Источник информации: анализ Оценщиков

## Корректировка цен аналогов и расчет справедливой стоимости

### Методика корректировки

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

### Торг

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

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилые дома» (таблица 210, стр. 109) с учетом текущего состояния рынка жилой недвижимости Московской области, а также негативных факторов в виде пандемии, и составила 11,8%.

### 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

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании данных информационного источника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/312-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2024-g/3356-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2024-goda>).

Корректировка на площадь рассчитывалась с помощью следующей формулы:

$$(S_{об.}/S_{ан.})^b$$

где:

**S<sub>об.</sub>** – площадь объекта оценки;

**S<sub>ан.</sub>** – площадь аналога;

**b** – коэффициент торможения (для земельных участков коэффициент торможения составляет -0,14).

### 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 5 367 481,26 руб. (см. п. 4.4.4 настоящего Отчета).

### Расчет справедливой стоимости Объекта

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

**Табл. 24. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	А-106, подъезды к Госдачам	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, коттеджный пос. Ильинское Поле	Московская обл., Одинцовский г.о., пос. дачного хозяйства Жуковка
Стоимость дома с учетом участка, руб.		185 223 600	650 000 000	99 000 000
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,8	-11,8	-11,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		163 367 215,2	573 300 000,0	87 318 000,0



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, сот.		12	40	7
Корректировка на земельный участок, руб.		-64 409 775,2	-214 699 250,6	-37 572 368,8
Стоимость дома без учета земельного участка, руб.		98 957 440,0	358 600 749,4	49 745 631,2
Площадь дома, кв. м	1028,9	409	1800	350
Стоимость за 1 кв. м, руб.	Подлежит определению	241 949,7	199 222,6	142 130,4
Дата оценки / Дата (предложения)	28 марта 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		241 949,7	199 222,6	142 130,4
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		241 949,7	199 222,6	142 130,4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		241 949,7	199 222,6	142 130,4
Место нахождения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	А-106, подъезды к Госдачам	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Жуковка, коттеджный пос. Ильинское Поле	Московская обл., Одинцовский г.о., пос. дачного хозяйства Жуковка
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		241 949,7	199 222,6	142 130,4
Площадь дом, кв. м	1028,9	409	1800	350
Корректировка, %		-12	8	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 634,7	215 449,1	122 214,9
Общая корректировка в % от цены предложения		12	8	14
Весовой коэффициент		0,323	0,381	0,296
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	186 981,0			
Справедливая стоимость жилого дома без учета земельного участка, руб.	192 384 785,55			
Доля в праве собственности	0,75			
<b>Справедливая стоимость Объекта, руб.</b>	<b>144 288 589,16</b>			

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	111 459 394,18
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	19 927 503,66
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	12 901 691,32
<b>Итого:</b>		<b>1028,9</b>	<b>144 288 589,16</b>

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 28.03.2024 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	111 459 394,18 (Сто одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч триста девяносто четыре рубля 18 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.	19 927 503,66 (Девятнадцать миллионов девятьсот двадцать семь тысяч пятьсот три рубля 66 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.	12 901 691,32 (Двенадцать миллионов девятьсот одна тысяча шестьсот девяносто один рубль 32 копейки)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	104 786 652,98 (Сто четыре миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот пятьдесят два рубля 98 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 28.03.2024 г., составляет (НДС не облагается):**

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	111 000 000,00 (Сто одиннадцать 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.	19 900 000,00 (Девятнадцать 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.	12 900 000,00 (Двенадцать миллионов девятьсот 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.	105 000 000,00 (Сто пять миллионов рублей 00 копеек)
<b>Итого:</b>		<b>248 800 000,00</b> <b>(Двести сорок восемь миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)</b>

Оценщик

Бурдюгов В. В.

Оценщик

Григорян Г. Р.

28 марта 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.

## Список использованных источников

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

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

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (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 - 2022. Земельные участки. Часть 1».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилые дома».

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия технического паспорта жилого дома.

Интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.rozem.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)



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Григорян Гарегин Рафаэлович**  
*(фамилия, имя и отчество)*


**ИНН 504009619639**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**31 июля 2007 года, регистрационный № 000507**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

0000196 \*

ОНО «СТЕПАР», г. Москва, 2020 г., тиражи 5





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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

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

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

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

**Стаж в области оценочной деятельности:** 17 лет

**Общий стаж:** 28 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)

**Информация о наличии дисциплинарных взысканий:** За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 марта 2024 г.

Дата составления выписки 12 марта 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков







**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

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

**Номер:** 001PIL-641074/2023

**СТРАХОВЩИК:** ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

**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 2023 г. по «27» июня 2024 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 наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

**ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:** 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 2023 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 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., ознакомился, 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, объединениями страховых организаций, утв. Решением КНН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КНН/24;
  - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офис 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 офиса Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страхового случая и иных обращений, а также о случаях и порядке передачи документов в электронной форме размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указан в настоящем Договоре (Полисе).

- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Григорян Гарегин Рафаэлович  
 (подпись)



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**


**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Бурдюгов Вячеслав Владимирович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 773700145593**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**07 августа 2007 года, регистрационный № 000564**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

0000223 \*

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:** 17 лет

**Общий стаж:** 28 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 марта 2024 г.

Дата составления выписки 12 марта 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

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

**Номер:** 001PIL-641075/2023

**СТРАХОВЩИК:** ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021 г.

**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 2023 г. по «27» июня 2024 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.

**ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:** 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 2023 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ**  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2023 года.  
- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.  
- Подписав настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:  
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомился 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 страховых организации, ул. Решетникова 10Н ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КОИПТ-24;  
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также любыми способами в случае, специально предусмотренных Правилами страхования;  
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресу, телефону, 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 способах и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).  
- Удостоверяю, что настоящий Договор (Полис) и Приложения к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Бурдюгов Вячеслав Владимирович

Ренессанс.  
СТРАХОВАНИЕ

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

<b>Номер Договора</b>	<b>001 РП-637686/2023</b>
<b>Страховщик</b>	<b>ПАО «Группа Ренессанс Страхование»</b> 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
<b>Страхователь</b>	<b>ООО «Центр корпоративных решений»</b> , ИНН 9705008380 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
<b>Предмет Договора</b>	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).
<b>Период страхования (срок действия Договора)</b>	с «15» апреля 2023 г. по «14» апреля 2024 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.
<b>Ретроактивный период</b>	- 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.
<b>Лимит ответственности Страховщика</b>	<b>100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей</b> 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.
<b>Франшиза (безусловная)</b>	<b>0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.</b>
<b>Страховая премия, порядок оплаты</b>	<b>35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей.</b> Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

 Андеррайтер  
Баранова Е. И.

Ренессанс.  
СТРАХОВАНИЕ

**Условия страхования**

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

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

**Объект страхования**

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

**Страховой случай**

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

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

**Выгодоприобретатели**

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

**Объем страхового покрытия**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельства 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.

Андеррайтер  
Баранова Е. И.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,  
с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-637686/2023

2

**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

<b>Исключения из страхового покрытия</b>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Изменение условий Договора</b>	<p>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.</p>
<b>Специальные условия и оговорки</b>	<p>1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.</p> <p>2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.</li> <li>- 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;</li> <li>- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.</li> </ul> <p>Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращения, 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.</p> <p>3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.</p>

Настоящий Договор составлен в г. Москве 31 марта 2023 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**

**Страховщик:** ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001  
115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.  
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,  
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700  
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

**Страхователь:** ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380  
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.  
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б,  
этаж 3, пом. I, комн. 16.  
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, Тел.: (495) 646-0462

Андрей Петрович  
Баранова, Е. И.

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

М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001PII-637686/2023

**Страхователь:**   
(Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г.)  
ФИО, должность, основание полномочий  
М.П.

## Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № I раздела I	Всего листов раздела I: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
28.09.2022г.	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1894

Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/042/2007-332
Местоположение:	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, л. 82А, корп. 1.2
Площадь, м2:	794,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Железый дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	19499554,58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0010512:350
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0010409:4464
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Золоторев Михаил Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель; от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРСКИЙ", 7703551413

полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат №75022404483030200280400001040	
Имярек: ФЕДРАЛЬСКИЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.09.2022 по 10.08.2023	

Лист 2 из 2

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


Эдание	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 2	Всего листов выписки: 5
28.09.2022г.	
Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕДИЧНОРСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010409:1894-50/0422/2022-3 28.09.2022 17:34:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	28.09.2022 17:34:50	
	дата государственной регистрации:	50:20:0010409:1894-50/0422/2022-4	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 15.08.2022 по 31.07.2032	
	срок, на который 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	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕДИЧНОРСКИЙ", ИНН: 7703551413, ОГРН: 1057747030000	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 3565, выдан 11.09.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	
ИНТЕРИШЫ, ФИЛИППИЯ	



Лист 2

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 таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документальной 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	
 <p>Сиренкин 6875127464124210282221768793310                  ВАШЕГО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ                  РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  действительна с 17.09.2022 по 10.08.2032</p>			
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 раздела 2: 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: 4873127446433106040261069204046 Выходящий: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР) ФТС КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанное в: 17.04.2022, час: 16:02:02	
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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Исполнитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.09.2022 по 10.09.2024	



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 "КРАСНОРЕЧЕНСКИЙ"
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 участия третьего лица, органа:	изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, вступил 29.12.2020 данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о доверии, управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное бюро кадастровых данных	
ДОКУМЕНТ БУДНИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЦИАЛ, Фамилия
ВОСПЛОМ ПОИМЕТОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 3

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929			
5.2:	сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документацией закладной или экскреторной закладной; ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	Доверительное управление 01.11.2022 17:34:46	
	дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	50:20:0010411:11929-50/422/2022-1 Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости; сведения о государственной регистрации;	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИДИ", ИНН: 7703551413 изменения и дополнения в доверительном управлении. № 4, выдан 02.04.2021	
	сведения об обеспечении государственной регистрации сделки, права, от которого права без исключения в силу закона исключены третьими лицами, органами;	изменения и дополнения в приказе доверительного управления. № 3, выдан 29.12.2020 записки отсутствуют	
	сведения о признании валидным и о признании недействительным ипотеки; управление ипотекой, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	записки отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документацией закладной или экскреторной закладной; ведение о внесении изменений или дополнений и регистрационная запись об ипотеке;		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИДИ" ДУ ЗАКРЫТЫЙ ПАБЛЮИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕЗДИ СУДСКИИ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность. 25/100 50:20:0010411:11929-50/422/2022-2 01.11.2022 17:34:46



ПОЛНОЕ наименование должности	ПОИЩЕВЫЙ, ФЕДОРОВИЧ
-------------------------------	---------------------

Лист 4

Значение		Значение	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929			
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	01.11.2022 17:34:46	
	дата государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-5	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035	
	срок, на который установлены ограничения обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	взыскания и исполнения в порядке доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021	
	основание государственной регистрации:	взыскания и исполнения в порядке доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об оформлении залогов и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной ценной или электронная запись:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

Лист 5

Этапы		вид объекта недвижимости	
Лист №-4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010411:11929			
5.2	<p>вкл:</p> <p>догов государственной регистрации;</p> <p>номер государственной регистрации;</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>основание государственной регистрации;</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы;</p> <p>сведения об управлении делами и о депозите управления делами, если таковой договор заключен для управления имуществом;</p> <p>сведения о дежуритории, который осуществляет хранение обезличенной доменной карты;</p> <p>выписка из Единого государственного реестра недвижимости или дооплаченный в регистрирующий орган документ;</p>	<p>Доверительное управление</p> <p>01.11.2022 17:34:46</p> <p>50:20:0010411:11929-50/422/2022-4</p> <p>Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035</p> <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413</p> <p>изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021</p> <p>изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	



ИНТЕРИОЛ, ФОРМЕТРА
--------------------

Лист 6

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010411:1929			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возложениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений 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	Правапривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1485527400038319004028310601984746 Выдано: 06.09.2022 15:53:40 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Лист № 6 из 7 с 17.08.2022 по 16.08.2023	ПОСЛЕДНЕЕ ПРИМЕЧАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
	ИННОВАЦИИ, ФУНКЦИИ





ВХ. № 141/17  
10.11.2022 г.

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:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 6	
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, уч.п. 1.2					
Площадь, м2:		92					
Назначение:		Население					
Целевое назначение:		для хранения					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0					
Глубина заезда в здание/подъезд по территории:		данные отсутствуют					
Этаж, определяющий статус этажа:		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:		Пупов Дмитрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя КАРПОВОЙ АНАСТАСИИ АЛЕКСАНДРОВНЫ					

Исполнительное отделение органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК

ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ ЮО

Сертификат 0487912740448453105062010410105441

Выдана: 04.07.2012 14:14:45

ПРИЛОЖЕНИЕ К АКТУ ОБЪЕКТНОЙ ОЦЕНКИ

Действителен с: 11.09.2022 по: 04.08.2023

Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Этап		Этап	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.11.2021г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Звездородский"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010409:1896-50:422/2022-3 01.11.2022 17:34:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.1	Имя:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.11.2022 17:34:27
	номер государственной регистрации:		50:20:0010409:1896-50:422/2022-5
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.09.2018 по 31.07.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕЗДОРОДСКИЙ", ИНН: 7703351413
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 3365, пп.п.п. 11.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННОВАЦИОННАЯ ФИЛИАЛ	
		Средства: 08791-П/инвестиции/04042018/04042018	
		Виды: 04042018/04042018/04042018/04042018	
		РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ	
		Датасоздание: 01.11.2022 17:34:27	









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			
вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВН-999/2022-1351113	50:20:0010512:350		
Кадастровый номер:	50:20:0010512		
Номер кадастрового квартала:	26.11.2009		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Гане присвоенный государственный учетный номер:	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковца, участок 82 А		
Местоположение:	2603		
Площадь:	16509084.99		
Кадастровая стоимость, руб.:	50:20:0010409:1894, 50:20:0010409:1896, 50:20:0010411:1929		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов 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	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
Кладовщик, кадастровый инженер государственной п. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	



Лист 2

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113			
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, 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 ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЛ	
Исходный документ: М.П. Муниципальное управление по имуществу администрации Московской области		Исходный документ: М.П. Муниципальное управление по имуществу администрации Московской области	
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		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 "ЭВЕНИГОРОДСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010512:350-50/422/2022-3 03.11.2022 15:14:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.11.2022 15:14:44
	номер государственной регистрации:		50:20:0010512:350-50/422/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.09.2018 по 31.07.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:		правила доверительного управления, № б/н, выдан 11.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 75/100 50:20:0010512:350-50/422/2022-2 03.11.2022 15:14:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
полное наименование должника		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
		инициалы, фамилия	

 Юристы: СВЯТЫЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р.  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023





Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113			
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700			
Условные обозначения			
документ государственной ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации ЭП: Федеральное казенное учреждение «Министерство Федеральной службы государственной статистики» Действительно с 17.05.2022 по 10.08.2023			
Полное 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		Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
10.11.2022г. № КУВИ/999/2022-1351113									
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350									
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки начала	Дирекция и угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков			
1	2	4	5	6	7	8			
1	1.1.1	1.1.2	358°0,9'	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует			
2	1.1.2	1.1.3	358°19,7'	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует			
3	1.1.3	1.1.4	42°30,6'	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
4	1.1.4	1.1.5	43°0,3'	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
5	1.1.5	1.1.6	86°10,0'	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
6	1.1.6	1.1.7	88°35,8'	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
7	1.1.7	1.1.8	178°42,8'	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют			
8	1.1.8	1.1.9	178°44,0'	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют			
9	1.1.9	1.1.10	179°55,3'	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют			
10	1.1.10	1.1.11	179°39,5'	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют			
11	1.1.11	1.1.12	178°41,6'	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют			
12	1.1.12	1.1.13	264°54,1'	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует			
13	1.1.13	1.1.14	358°28,3'	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует			
14	1.1.14	1.1.15	268°9,8'	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует			
15	1.1.15	1.1.16	268°15,0'	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует			
16	1.1.16	1.1.17	357°12,5'	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116А			
17	1.1.17	1.1.18	3°9,1'	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116А			
18	1.1.18	1.1.19	90°19,1'	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'	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует			
21	1.1.20	1.1.21	77°50,9'	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует			
22	1.1.21	1.1.22	86°13,1'	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
 Юридический адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д. 82А  
 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 ВЛИКАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
КОДИФИКАТОР ДОКУМЕНТА: МДП КОДИФИКАТОР СЛУЖБЫ РОСРЕЕСТРОВОЙ П. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
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; display: inline-block;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: Бюро технической инвентаризации М.П. Деятельность с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> </div>			
ПОСЛОНЕ 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 <sup>2</sup>	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 ВНЕИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП КОД ДЕЙСТВИЯ: ДСЭЭР/999/2022-1351113 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	
ПОЛНОЕ ИМЯ, ОТЧЕНО И ФАМИЛИЯ	

Раздел 4.2 Лист 13

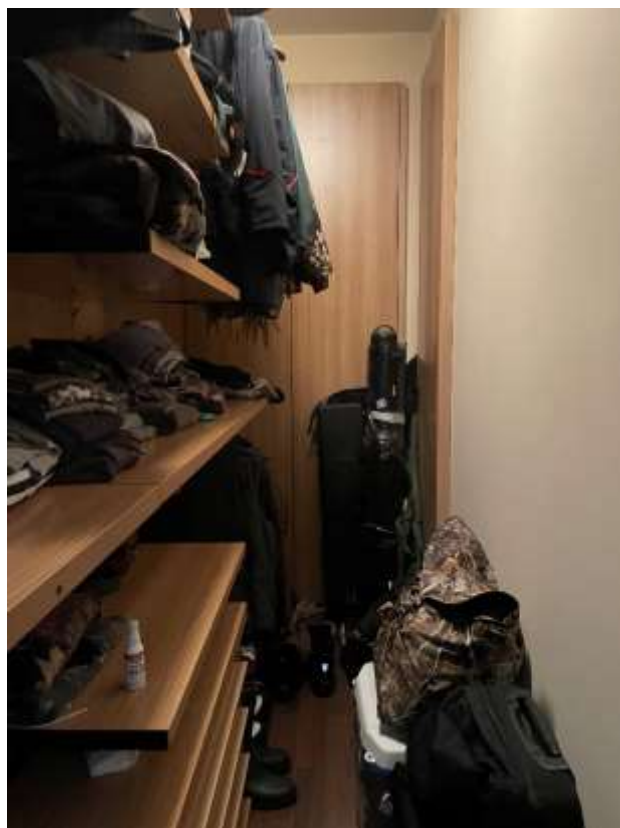
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

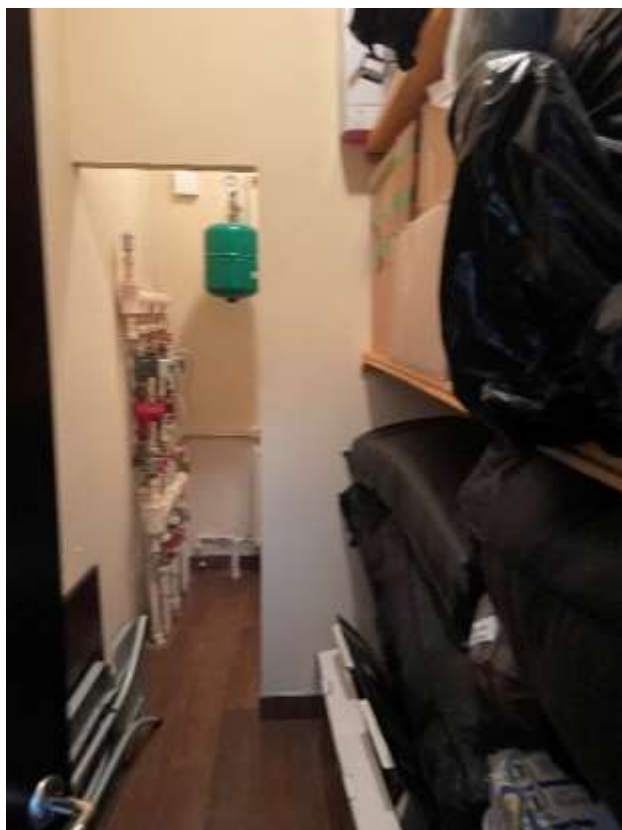
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8
10.11.2022г. № КУВН-999/2022-1351113		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
Сведения о характерных точках границы (частей) земельного участка			
Учетный номер 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 ИМЕННОЕ ДЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП КОДОВАЯ ДИСТРИКЦИОННАЯ ПОДСТАВКА Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025			

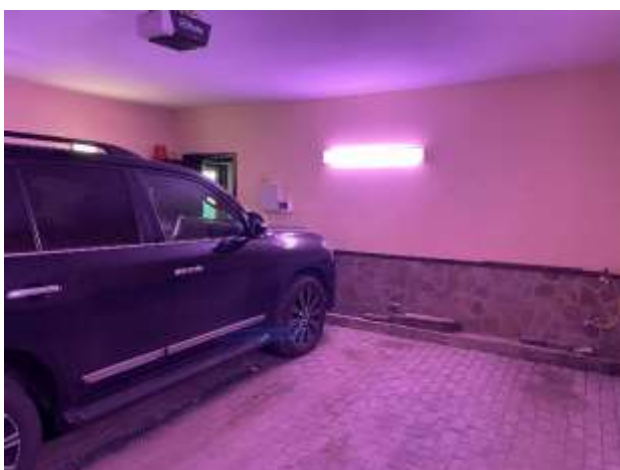
## Приложение 3. Фотографии Объектов оценки









































Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

150 (Сто пятьдесят)

лист 06



Генеральный директор  
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян