



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 № 250937**  
**об оценке справедливой стоимости**  
**объектов недвижимости, расположенных по адресу:**  
**Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А**

Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

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

Дата оценки: **30 сентября 2025 г.**

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

Москва, 2025 г.

## Заключение об оценке

Генеральному директору  
ООО «УК «Реальные инвестиции»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»  
А. А. Асееву

Уважаемый Андрей Алексеевич!

На основании Договора № ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС100 от 23.09.2025 г. оценщик ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщик) провел 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 30.09.2025 г. Датой составления Отчета является 30.09.2025 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 Оценщика, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 30.09.2025 г. справедливая стоимость Объектов оценки составляет (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	99 400 000,00 (Девяносто девять миллионов четыреста тысяч 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	17 800 000,00 (Семнадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	11 500 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	129 000 000,00	(Сто двадцать девять миллионов рублей 00 копеек)
<b>Итого:</b>		<b>257 700 000,00</b>	<b>(Двести пятьдесят семь миллионов семьсот 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: 30.09.2025 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (30.09.2025 г.), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (30.09.2025 г.) прошло не более 6 месяцев.

30 сентября 2025 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 ОЦЕНЩИКЕ .....	12
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	12
1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора .....	12
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	13
1.6.4. 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 .....	13
1.7.3. Вид стоимости .....	13
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 .....	15
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ.....	16
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ .....	19
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	20
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	21
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	21
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>22</b>
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	22
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>60</b>
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	60
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	63
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода .....	63
4.2.2. Применимость доходного подхода.....	64
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	65
4.3.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	65
4.3.2. Применимость затратного подхода .....	65

4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	66
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода .....	66
4.4.2. Применимость сравнительного подхода и выбор метода .....	68
4.4.3. Описание этапов оценки .....	68
4.4.4. Оценка стоимости земельного участка.....	69
4.4.5. Определение стоимости жилого дома.....	78
4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода.....	87
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	87
<b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>88</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>89</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>90</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>99</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>131</b>

## 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

#### Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС100

г. Москва

«23» сентября 2025 г.

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

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС100 от 23.09.2025 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: 30.09.2025; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного

предпосылок стоимости	Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	30.09.2025 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе или в форме электронного документа.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Срок проведения оценки	Не позднее 30.09.2025 г.
Формы представления итоговой стоимости	В виде единого числа для каждого объекта, без указания возможных границ интервалов стоимости.
Сведения об оценщиках, которые будут проводить оценку	<p>Фамилия, имя, отчество оценщика: Бурдюгов Вячеслав Владимирович СНИЛС: 11416594237, ИНН: 773700145593</p> <p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик: Ассоциация «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813</p> <p>Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.</p>
	<p>Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-696569/2025, от 18.06.2025 г., срок действия полиса: с 28.06.2025 г. по 27.06.2026 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.</p> <p>Исполнитель - Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, застраховало ответственность за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. в ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис страхования ответственности № 001PIL-692930/2025 от 02.04.2025 г., лимит ответственности 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования, в том числе 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, период страхования: с 15.04.2025 г. по 14.04.2026 г.</p>

От имени Заказчика:



А.А. Асеев

От имени Исполнителя:



Г.Р. Григорян

## 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 является Оценщик:

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

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщика 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 Оценщику 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.

Оценщик, принимавший участие в выполнении работ по оценке, обладает 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.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика 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 Оценщика.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Оценщик разъяснил 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 Оценщиком с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации.

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

## 1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

### 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 Оценщике, работающем на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщике

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	773700145593
Почтовый адрес	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
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	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» № 035663-1 от 19.01.2024 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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-696569/2025, от 18.06.2025 г., срок действия полиса: с 28.06.2025 г. по 27.06.2026 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщика

Оценщик является независимым 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 оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Адрес юридического лица	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001PIL-692930/2025, от 02.04.2025 г., срок действия полиса: с 15.04.2025 г. по 14.04.2026 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

*Источник информации: данные Исполнителя*

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил 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. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

## 1.7. Основные факты и выводы

### 1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов оценки была проведена на основании Договора № ОЦ0902-04 об оценке имущества от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС100 от 23.09.2025 г.

### 1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

### 1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость Объекта в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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 – 30.09.2025 г.

#### 1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 30.09.2025 г.

#### 1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 30.09.2025 г.

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

##### *Сравнительный подход*

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 30.09.2025 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	99 416 474,61 (Девяносто девять миллионов четыреста шестнадцать тысяч четыреста семьдесят четыре рубля 61 копейка)
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	17 774 384,80 (Семнадцать миллионов семьсот семьдесят четыре тысячи триста восемьдесят четыре рубля 80 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	11 507 694,60 (Одиннадцать миллионов пятьсот семь тысяч шестьсот девяносто четыре рубля 60 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	129 285 607,09 (Сто двадцать девять миллионов двести восемьдесят пять тысяч шестьсот семь рублей 09 копеек)

##### *Доходный подход*

Не применялся.

##### *Затратный подход*

Не применялся.

**1.7.9. Итоговая величина стоимости объектов оценки**

Итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки составляет на 30.09.2025 г. (НДС не облагается):

<b>№ п.п.</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>
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	99 400 000,00 (Девяносто девять миллионов четыреста тысяч 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	17 800 000,00 (Семнадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	11 500 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	129 000 000,00 (Сто двадцать девять миллионов рублей 00 копеек)
	<b>Итого:</b>	<b>257 700 000,00</b> <b>(Двести пятьдесят семь миллионов семьсот 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> и др.;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2»;
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Жилые дома».

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

Оценщик исходил 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

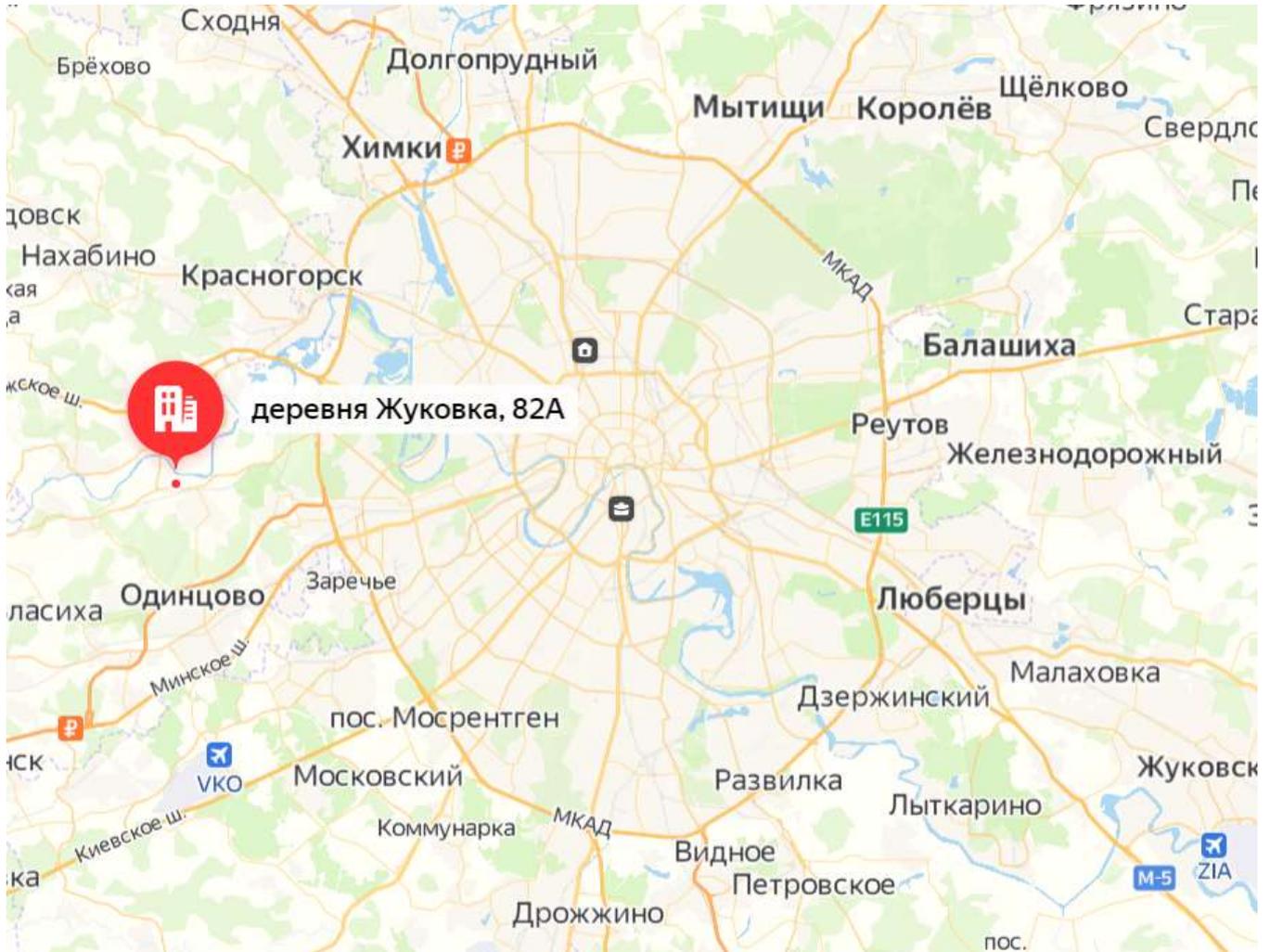
Объектами оценки являются:

- 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/>



## 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. 4. Общие сведения об Объекте оценки – жилом 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. 5. 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. 6. 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. 7. 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. 8. 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. 4-7 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 июня 2026 г.) - средняя;
- возникновения новой экономической рецессии (до июня 2026 г.) - низкая;
- системных кредитных рисков (до июля 2025 г.) - средняя;
- системных валютных рисков (до июня 2026 г.) - низкая;
- системных рисков ликвидности (до марта 2026 г.) - высокая.

##### Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

В настоящее время ни одно из условий, соответствующих формальному описанию ситуации системного банковского кризиса, не выполняется. Но ряд фактов указывает на высоковероятное в будущем возникновение такой ситуации:

- продолжающийся чистый отток денежных средств от населения и предприятий через кредитный рынок (погашение и обслуживание долга устойчиво превышает выдачу новых ссуд), в среднесрочной перспективе подрывающий платежеспособность частных и корпоративных заемщиков;
- рост доли проблемных и безнадежных ссуд в совокупном банковском портфеле.

С учетом этого обстоятельства, наше внимание сосредоточено не на поведении сводного опережающего индикатора (СОИ) возникновения системного банковского кризиса, а на поведении СОИ продолжения этого кризиса. На начало июня значение данного СОИ составляло 0.117, что ниже критического порога (0.19) и формально свидетельствует о низкой вероятности затяжного банковского кризиса. В мае его устойчивый рост, наблюдавшийся на протяжении предыдущих семи месяцев, приостановился. Судя по динамике входящих в состав СОИ показателей-частных опережающих индикаторов, это объясняется стабилизацией динамики банковского кредитования (прежде всего за счет корпоративного сегмента).

##### Индикаторы входа в рецессию

За скользящий год (июнь 2024 г. - май 2025 г.) темп прироста физического объема ВВП, в соответствии с данными Росстата по I кв. 2025 г. включительно и оценками Минэкономразвития за апрель-май 2025 г., составил +2.8%. Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию в мае продолжало расти и составило 0.1 (для сравнения, месяцем ранее оно было равно 0.07), однако пока что оно оставалось ниже своего критического порога (0.18).

Хотя значение СОИ все ещё не достигло критического уровня, исходя из наших прогнозов, принимающих во внимание текущую динамику показателей и их тренды, становится понятно, что его дальнейший рост и «пробой» критического уровня неизбежны. Этому будет способствовать сохранение негативной динамики ряда индикаторов, входящих в состав СОИ, которая наблюдалась в мае и ожидается в последующие месяцы: сжатие сальдо счета текущих операций российского платежного баланса; уменьшение позитивного влияния инерционного фактора (положительный темп прироста физического объема ВВП за скользящий год); ухудшение сводного опережающего индикатора ОЕСД по США, связанное с замедлением американской экономики и возросшим риском рецессии в США; сохранение высокого уровня (усредненных за скользящий год) ставок отечественного денежного рынка; повышение вероятности реализации банковского кризиса (рост значения СОИ системного кризиса российского банковского сектора).

Принимая во внимание влияние обозначенных выше факторов, стоит отметить, что даже дальнейшее снижение ключевой ставки не сможет остановить уже начавшиеся процессы, при любом реалистичном сценарии смягчения денежно-кредитной политики СОИ просигнализирует в течение текущего года. При этом, если уровень ключевой ставки будет соответствовать нижней границе прогноза Банка России на 2025 г., то

сигнал о высокой вероятности возникновения рецессии (отрицательных темпов прироста физического объема ВВП в течение последующего года) скорее всего будет подан в октябре.

### Индикаторы выхода из рецессии

Несмотря на то, что пока СОИ входа российской экономики в рецессию не подал тревожный сигнал, значение СОИ выхода российской экономики из рецессии уже преодолело свой критический порог, в мае оно второй месяц подряд находилось на отметке 0.25, т.е. ниже критического уровня (0.35).

Соответственно, если значения данного СОИ будут сохраняться ниже критического порога на протяжении более двенадцати месяцев подряд, то это может просигнализировать о том, что ожидаемая рецессия окажется затяжной, т.е. сокращение физического объема ВВП (за скользящий год) может продлиться более четырех кварталов подряд.

В мае сохранению значения СОИ ниже порогового уровня способствовала негативная динамика ряда частных опережающих индикаторов, входящих в его состав: снижение сальдо счета текущих операций и рост значений СОИ возникновения системного кризиса российского банковского сектора.

### Индикаторы системных кредитных рисков

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

Доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора по состоянию на 1 июня равна 6.9%, что на 0.1 проц. п. выше значения аналогичного периода прошлого года.

Согласно статистическим данным Банка России, в мае объем просроченных потребительских займов превысил 1.5 трлн, рублей, что является рекордной величиной за все время ведения статистики. В относительном выражении она равна 11% от совокупного портфеля необеспеченных потребительских ссуд банковского сектора. По словам экспертов кредитных бюро, основная волна роста «плохих» долгов пришла на первые месяцы текущего года: к примеру, в сегменте кредитных карт число клиентов, допустивших просрочку платежей, выросло на 70-90% по сравнению со второй половиной 2024 г. Значительная часть текущих просрочек формируется за счёт клиентов с высокой долговой нагрузкой, которые изначально не имели достаточного ресурса для обслуживания займов. При этом даже ужесточённые подходы к оценке платёжеспособности не позволяют полностью исключить риск невозврата.

Согласно оценкам экспертов российских рейтинговых агентств, «перелом» в динамике просроченной ссудной задолженности по потребительским кредитам возможен не ранее 2026 г.: для этого инфляция должна замедлиться до таргета Банка России, а стоимость кредитных ресурсов — снизиться хотя бы до 15% годовых, что позволило бы заёмщикам рефинансировать свои долги на более выгодных условиях. До тех пор просроченная задолженность будет продолжать расти, а финансовая нагрузка на наиболее уязвимые категории населения — усиливаться. Это, в свою очередь, может стать дополнительным фактором давления на банковский сектор.

### Индикаторы системных валютных рисков

На начало июня значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) заметно увеличилось по сравнению с предшествующим месяцем и составило -0.44, (для сравнения, на начало мая оно было равно -1.44). Однако, несмотря на значительный рост, значение ЕМР по-прежнему оставалось в отрицательной зоне, на большом расстоянии от своего критического порога (+1.86). Это означает, что в мае давление в сторону укрепления рубля сохранялось.

В свою очередь, значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков в мае по-прежнему находилось на нулевой отметке, оставаясь максимально далеко от своего критического уровня (0.3), все частные опережающие индикаторы, входящие в состав СОИ, были весьма далеки от

достижения своих критических отметок. В связи с этим, мы продолжаем оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую.

### Индикаторы системных рисков ликвидности

В мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» осталось на отметке 0,27, находясь в зоне низкой вероятности реализации риска. Уже на протяжении полугода продолжает регистрироваться сигнал частного опережающего индикатора динамики денежного мультипликатора. Тем не менее, в соответствии с применяемой методологией, вероятность реализации системного риска ликвидности будет оцениваться как высокая в течение двенадцати месяцев с момента превышения СОИ пограничного значения зоны высокого риска (до марта 2026 г.).

В мае средства на счетах и депозитах населения выросли незначительно (+0,1 трлн, руб., +0,2%) после существенного роста в апреле (+1,6 трлн, руб., +2,8%). Низкий прирост в мае может быть связан с сезонными расходами граждан во время продолжительного праздничного периода, в то же время результат апреля был несколько завышен из-за авансирования майских социальных выплат. Рублевые остатки средств выросли весьма скромно (+0,1 трлн, руб., +0,2%) за счет остатков средств на срочных вкладах (+0,2 трлн, руб., +0,5%), тогда как остатки средств на текущих счетах сократились (-0,1 трлн, руб., -0,8%). Остатки средств граждан в иностранной валюте выросли незначительно (+14 млрд, руб. в эквиваленте, +0,4%).

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, [http://www.forecast.ru/\\_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI\\_july\\_2025.pdf](http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_july_2025.pdf)

### **Основные макроэкономические параметры**

Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в июне 2025 года до 1,1% после увеличения на 0,8% в мае по уточненной оценке. За первое полугодие 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,2%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный - 1-2%. Кроме того, Росстат уже в августе провел квартальную оценку ВВП и оценил, что рост ВВП во II квартале 2025 года замедлился до 1,1% по сравнению с ростом в I квартале на 1,4%.

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

По данным Росстата, в июне 2025 года рост промышленного производства составил 2,0% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%.

**Рис. 4. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



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

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в июне замедлилось до 0,9% после 1,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,1% после 4,0% в мае. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь майское снижение выпуска на 0,8% ускорилось до 1,3%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в мае на 1,6% замедлилось до 1,1% в июне.

**Табл. 9. Динамика сегментов промышленного производства**

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март 2025	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель 2025	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май 2025	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Июнь 2025	-0,9	+4,1	-1,3	-1,1
<b>1 п/г 2025</b>	<b>-2,4</b>	<b>+4,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,1</b>

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

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с маем было обусловлено улучшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста), а также в сегментах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

**Табл. 10. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

Вид продукции	1 п/г 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	1 п/г 2025 / 1 п/г 2024
Добыча угля, млн тонн	216,0	+2,8%	+1,6%
Природный газ, млрд куб. м	284,0	-0,1%	-2,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	16,5	-7,3%	-5,1%
Мясо скота, тыс. тонн	1,8	-0,8%	-1,3%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	2,6	+6,3%	+2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	2,1	-6,7%	-3,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	116,0	-3,6%	-3,0%
Спецодежда прочая, млрд руб.	36,3	+8,8%	+27,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 518	-7,9%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	11,8	-14,9%	-13,8%
Цемент, млн тонн	27,8	-11,2%	-7,7%
Бетон товарный, млн куб. м	28,9	-9,2%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	29,2	-6,9%	-6,0%
Трубы стальные, млн тонн	6,0	-13,7%	-7,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	326	-28,2%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,8	-40,3%	-23,9%

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

В добывающем секторе в июне отметим возврат к росту объемов добычи угля (на 2,8% после сокращения на 2,7% в мае) и переход к снижению производства природного газа (до -0,1% после слабого увеличения на 0,3% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в июне усилились (-7,3% после -5,5% в мае). По итогам первого полугодия 2025 года рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+1,6% после роста на 1,4% за январь-май) при снижении добычи газа (-2,7%) и производства СПГ (-5,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в июне оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота сократилось на 0,8%, в то время как выпуск мяса домашней птицы вырос на 6,3%, а производство рыбной продукции снизилось на 6,7%. По итогам полугодия выпуск мяса скота сократился на 1,3%, мяса птицы -увеличился на 2,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 3,3%. В легкой промышленности отметим возвращение к сокращению производства трикотажных изделий (-3,6% после роста на 8,0% в мае) и замедление темпов роста пошива спецодежды (в июне +8,8% после +11,8% месяцем ранее, при этом за полугодие отмечается рост на значительное 27,7%). Динамика выпуска стройматериалов в июне продолжала оставаться отрицательной, как и в мае, причем объемы производства снизились с темпом от 8% до 15%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-14,9%), при этом за январь-июнь 2025 года снижение составило 13,8%. Выпуск цемента снизился на 11,2% (с начала года: -7,7%), производство кирпичей снизилось на 7,9% (по итогам первого полугодия: -4,9%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 9,2% (с начала года: -4,7%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в июне снизилось на 6,9%, как и месяцем ранее (за 6 месяцев отмечается снижение на 6,0%). Выпуск стальных труб при этом сократился на 13,7% (-7,7% с начала года). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в июне усугубилась. Так, падение производства легковых автомобилей усилилось до 28,2% после падения на 18,5% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 40,3% (-32,0% в мае). При этом за I полугодие 2025 года производство легковых авто сократилось на 2,1%, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 23,9%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2025 года во второй половине июля. Этот показатель составил 11,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 9,7% (для сравнения, за январь-апрель 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 1,4%).

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

**Табл. 11. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности**

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-мае 2025 г., млрд руб.	Январь-май 2025 г. / Январь-май 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+355,3	+10,8%
Добыча полезных ископаемых	+1 782,5	-43,1%
Обрабатывающие производства	+3 813,7	-6,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+875,3 +765,8	+2,7% +4,6%
Водоснабжение	+18,3	-58,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 161,1	+21,6%
Строительство	225,3	+39,0%
Транспортировка и хранение, в т. ч.:	+942,4	+8,3%
<i>Ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	-0,8	-

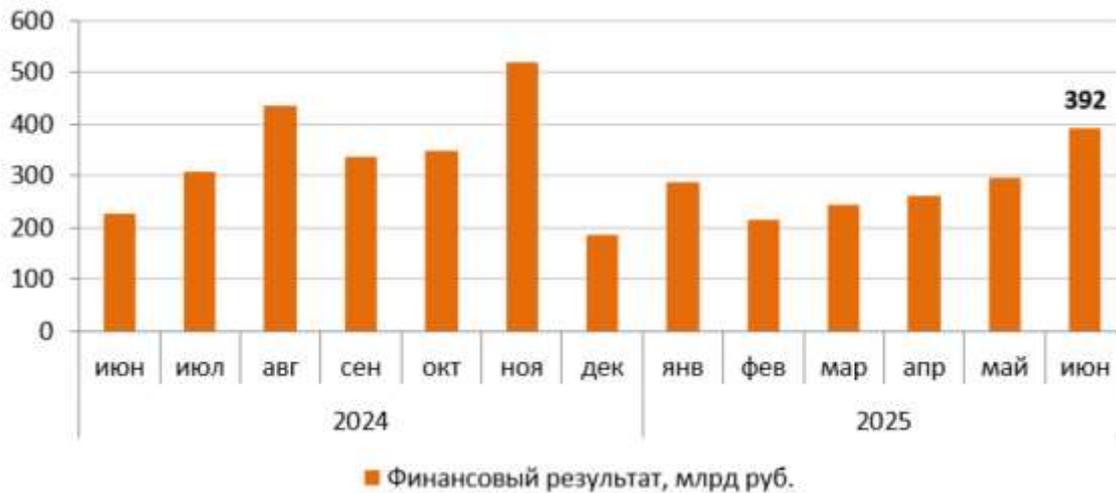
Вид продукции	Сальдированный результат в январе-мае 2025 г., млрд руб.	Январь-май 2025 г. / Январь-май 2024 г.
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,8	-
Информация и связь	+265,7	+6,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+31,6	-6,8%

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

По итогам января-мая 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее -финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил - 27,8 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-0,8 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Вместе с этим, по множеству видов деятельности, зафиксировавших рост финреза, темпы его роста по итогам января-мая замедлились по сравнению с аналогичными показателями за январь-апрель. В частности, Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез в котором по итогам января-апреля вырос на 72,5%, замедлил свой темп роста по итогам пяти месяцев до 21,6% до 1 161,1 млрд руб. Также сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно замедлил темпы роста своего финреза: по итогам пяти месяцев он увеличился всего на 2,7% до 875,3 млрд руб. (в январе-апреле рост составлял 21,2%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 27,1% в январе-апреле, по итогам пяти месяцев замедлил свои темпы и увеличился на 4,6% до 765,8 млрд руб. Кроме того, из представленных отраслей отрицательную динамику финреза показала Добыча полезных ископаемых, где падение показателя за пять месяцев составило 43,1% до 1 782,5 млрд руб. Финрез в Обрабатывающих производствах после слабой положительной динамики в январе-апреле (+2,1%) по итогам пяти месяцев перешел к снижению (-6,0%) до 3 813,7 млрд руб. Вместе с этим, в Водоснабжении с прошлого месяца сохраняются двузначные темпы падения финреза: по итогам января-мая он упал на 58,8% (в январе-апреле: -50,5%). Также обратим внимание на ускорение темпов роста финреза Строительства (показатель вырос по итогам пяти месяцев на 39,0% до 225,3 млрд руб. после увеличения на 20,1% за январь-апрель).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне составила 392 млрд руб., что на треть выше результата мая (296 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, рост прибыли в основном связан с крупным разовым восстановлением резервов по прочим требованиям. Кроме того, банки отразили часть положительной переоценки ОФЗ в прибыли, а некоторые кредитные организации получили дивиденды от дочерних финансовых компаний. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 74% по сравнению с июнем 2024 года. По итогам I полугодия 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (+0,5%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам I полугодия 2025 года составила 859 млрд руб.

Рис. 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отметил, что корпоративное кредитование продолжило сдержанный рост, увеличившись на 0,6 трлн руб. По предварительным данным, значительная часть прироста пришлась на застройщиков жилья, при этом занимали они преимущественно в рублях. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 11,5% и по состоянию на 1 июля составил 86,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне объем задолженности населения по ипотеке ускорился до 0,6% после 0,5% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с маем увеличился (309 млрд руб. после 287 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (265 млрд руб. после 248 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 44 млрд руб. после 40 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце июня средняя ставка по рыночным программам составляла 24,9%, по сравнению с концом мая она уменьшилась на 1,7 п.п. По состоянию на 1 июля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,4 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июне оно вновь перешло к сокращению, уменьшившись на 0,4% после околонулевой динамики месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 1,3% после прироста на 1,0% месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2025 года, отметим, что недельные данные в начале месяца зафиксировали рост цен на 0,8% на фоне индексации с 1 июля тарифов на услуги ЖКХ. Так, тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России выросли на величину от 13% до 14,9%. Впоследствии недельные данные демонстрировали околонулевую динамику потребительских цен, и во второй половине месяца - дефляцию величиной в 0,05%. За весь месяц рост цен составил 0,57% (в июле прошлого года инфляция составила 1,14%) после 0,20% в июне. С начала 2025 года цены увеличились на 4,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 8,79%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,40% на начало июля.

Табл. 12. Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%

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

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2025 года среднее значение курса рубля составило 78,8 руб. после 78,7 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,8 руб. Исходя из комментариев Банка России,

ослабление рубля произошло на фоне роста спроса на валюту со стороны нефинансовых компаний - клиентов банка в конце июля. К концу месяца также выросла волатильность курсов доллара и юаня относительно рубля. Что касается чистых продаж валюты крупнейшими экспортёрами, то они выросли на 7% к июню до \$8,1 млрд. При этом спрос физических лиц на валюту вырос на 53% до 119,5 млрд руб., превысив среднемесячный уровень 2025 года. По данным ЦБ, суммарные покупки граждан с начала года составили 584 млрд руб. по сравнению с 975 млрд руб. в аналогичный период 2024 года.

**Табл. 13. Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 г.**

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март 2025	87,7	83,7	86,0
Апрель 2025	83,7	81,6	83,4
Май 2025	81,6	78,6	80,2
Июнь 2025	78,6	78,5	78,7
Июль 2025	78,5	81,8	78,8

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

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-июня 2025 года уже в августе.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% к соответствующему периоду предыдущего года. Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$57,3 млрд, снизившись на 19,2% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано уменьшением стоимостного объема экспорта при одновременном увеличении импорта. Товарный экспорт снизился на 5,9% до \$196,1 млрд, в то время как импорт товаров прибавил 0,9% и составил \$138,7 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо выросла на 28,6% до \$20,7 млрд. Здесь следует отметить, что дефицит по данной статье расширился на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Так, экспорт услуг увеличился на 3,4% до \$21,4 млрд, в то время как импорт услуг вырос на 14,4% до \$42,1 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов сократился на 8,7% до \$11,6 млрд за счет более медленного сокращения доходов к получению резидентами (на 6,7% до \$16,8 млрд) по сравнению с более быстрым снижением доходов к выплате (на 7,5% до \$28,4 млрд).

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с сокращением экспорта товаров при слабом росте их импорта, а также рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно за счет чистого приобретения иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в I полугодии 2025 года упал на 43,5% до \$22,9 млрд. При этом замедление роста финансовых активов в том числе связано с уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$1,9 млрд после погашения долга на \$1,6 млрд годом ранее. На их объем повлияло возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2025 года упало на 43,5% до \$22,9 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам и переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3%, составив по состоянию на 1 июля 2025 года \$323,0 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств в результате

укрепления рубля, а также привлечением долгового финансирования. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 16,0%, и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд.

**Выводы:**

- ВВП в июне 2025 года ускорился до 1,1% г/г после роста на 0,8% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I полугодия 2025 года рост ВВП составил 1,2%;
- Темп роста промпроизводства в июне 2025 года в годовом выражении ускорился до 2,0% после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2025 года составил 11,59 трлн руб., снизившись на 9,7% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в июне составила 392 млрд руб. после 296 млрд руб. за май. По итогам I полугодия 2025 года кредитные организации заработали 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. годом ранее (+0,5%);
- На потребительском рынке в июле 2025 года цены увеличились на 0,57% после роста на 0,20% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 8,79% после 9,40% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в июле 2025 года составило 78,8 руб. после 78,7 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России 25 июля было снижено на 2 п.п. до уровня 18,0% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I полугодия 2025 года составило \$25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 43,5% до \$22,9 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$323,0 млрд;
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 16,0% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил \$688,7 млрд, обновив свой исторический максимум.

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

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

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

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

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

**Табл. 14. 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 Оценщика

Табл. 15. 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 Оценщика

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

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

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

### 3.3. Обзор рынка элитной загородной недвижимости Московского региона

#### Основные выводы

- Объем предложения на первичном загородном рынке увеличился на 35% относительно IV кв. 2024 г., на вторичном рынке увеличение составило 3% за полугодие.
- Выход 8 новых проектов и новых очередей в 3 существующих проектах на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях.
- По итогам 6 месяцев 2025 г. объем спроса составил порядка 100 лотов: снижение на 39% относительно аналогичного периода 2024 г.

#### Предложение

По итогам I пол. 2025 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 199 лотов (+9% за полугодие), в том числе 546 лотов на первичном рынке (25%) и 1 653 лота на вторичном (75%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 761 млрд руб. (-9% за полугодие), из которых 104 млрд руб. приходилось на первичный рынок (+20% за полугодие), а 657 млрд руб. – на вторичный (-12% за полугодие). При этом половина суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлась на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 14%.

В I пол. 2025 г. на первичный рынок вышло 8 новых проектов на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях (7 премиум-класса и 1 делюкс-класса), а также новые очереди в 3 проектах. Примечательно, что в 6 из 8 новых проектов в продаже представлены коттеджи. Также впервые с начала 2024 г. на рынке появилось первичное предложение земельных участков на Рублево-Успенском направлении. В конце июня 2025 г. на первичном рынке было представлено 28 коттеджных поселков, из них 21 поселок премиум- и 7 – делюкс-сегмента.

Рис. 6. Основные показатели

Предложение	Первичный рынок				Вторичный рынок	
	Премиум		Делюкс			
Общий объем предложения, шт.	471	43%*	75	1%*	1 653	3%*
<b>Коттеджи</b>						
Объем предложения, шт.	126	75%	35	13%	1 305	1%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	199	12%	1 233	1%	431	-15%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	484	-3%	1 511	9%	832	-1%
<b>Таунхаусы</b>						
Объем предложения, шт.	66	3%	0	-	74	-9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	94	-1%	0	-	101	1%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	484	-2%	0	-	348	-4%
<b>Земельные участки</b>						
Объем предложения, шт.	279	44%	40	-7%	274	17%
Средняя цена сотки, млн руб.	4,2	14%	6,4	-17%	6,1	3%
Средняя площадь участка, сотки	17,8	8%	53,9	1%	53,5	-1%

\* Здесь и далее изменения за полугодие.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Объем предложения первичного рынка вырос на 35% по сравнению с концом 2024 г. и составил 546 лотов. Предложение класса премиум составляет 86% общего объема предложения. За I пол. 2025 г. 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 выросло на 3% – до 1 653 шт.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 58% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 79% всех выставленных на продажу лотов. На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (89%). В долларах предлагается только 11% лотов (все относятся к классу делюкс).

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

**Рис. 8. Структура предложения по форматам**



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 9. Структура предложения по направлениям, %

Структура предложения по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 10. Структура предложения по расстоянию от МКАД

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

На вторичном рынке 71% лотов экспонируется в рублях и 29% – в иностранной валюте (27% в долларах и 2% в евро).

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 79% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 19% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 39% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 37% лотов.

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (76%): 45% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 31% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (93%): 26% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 29% – в зоне 10–20 км от МКАД и 38% – в зоне 20–30 км от МКАД.

На конец I пол. 2025 г. порядка 30% коттеджей и таунхаусов от застройщиков предлагалось с отделкой.

На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 78% общего количества выставленных на продажу домовладений.

### Коттеджи

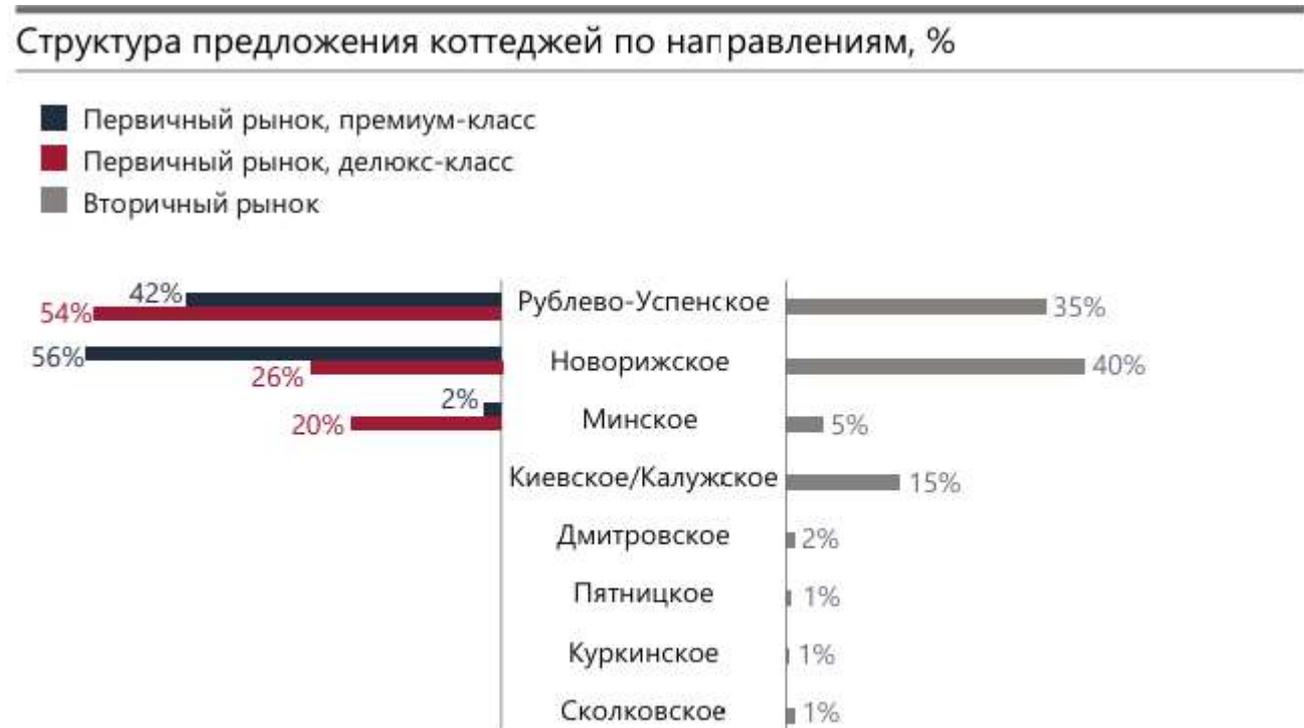
Объем предложения коттеджей по итогам I пол. 2025 г. составил 161 шт. на первичном рынке (+56% за полугодие), три четверти объема (78%) составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагалось 1 305 коттеджей (+1% за полугодие). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 484 кв. м (-3% за полугодие) для класса премиум и 1 511 кв. м – для класса делюкс (+9% за полугодие), на вторичном рынке – 832 кв. м (-1% за полугодие).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец июня 2025 г. составил 199 млн руб. (+12% за полугодие) в классе премиум и 1 233 млн руб. (+1% за полугодие) в классе делюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с выходом на рынок нового дорогого предложения, изменением структуры предложения и ростом цен.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 431 млн руб., что на 15% ниже, чем в конце 2024 г. Изменение обусловлено снижением курса доллара и изменением структуры предложения, снижением цен. За счет выхода нового предложения коттеджей на Новорижском направлении объем предложения коттеджей от застройщиков на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях почти уравнился: 45 и 49% соответственно. На вторичном рынке преобладает Новорижское направление с долей 40%.

На первичном рынке наиболее дорогое предложение коттеджей представлено в поселках на Рублево-Успенском и Минском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Новорижском направлении – 204 млн руб. (без изменений за полугодие), в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении – 1 725 млн руб. (+15% за полугодие).

Рис. 11. Структура предложения коттеджей по направлениям, %

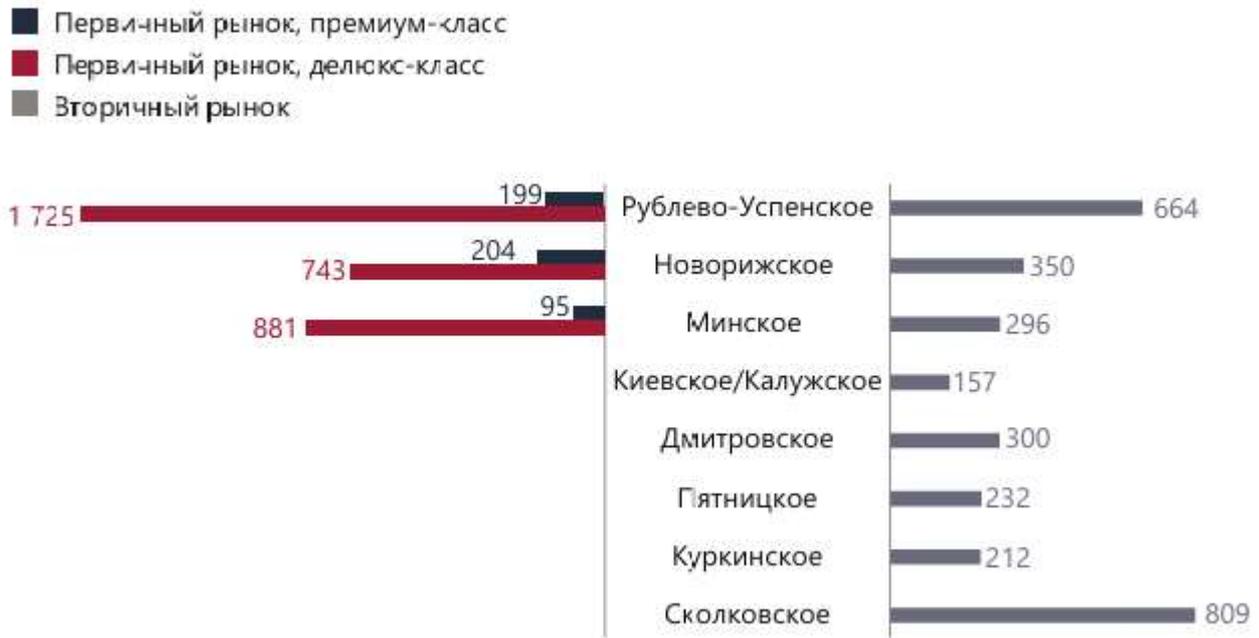


Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

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

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 13. Структура первичного предложения по площади и бюджету

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.				ИТОГО
	50-100	100-200	200-300	Более 300	
До 400	25,6%	1,9%	8,6%	0,7%	38,8%
400-700	1,3%	9,2%	5,3%	23,7%	39,5%
700-1 000	0,0%	1,3%	0,0%	4,6%	5,9%
1 000-1 500	0,7%	0,7%	0,6%	2,6%	4,6%
1 500-3 000	0,0%	0,0%	0,0%	11,2%	11,2%
ИТОГО	27,6%	15,1%	14,5%	42,8%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 14. Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.				ИТОГО
	50-100	100-200	200-300	Более 300	
До 400	8,0%	7,4%	1,4%	0,8%	17,6%
400-700	5,8%	15,4%	8,0%	6,9%	36,1%
700-1 000	1,3%	5,9%	3,5%	9,6%	20,3%
1 000-1 500	0,2%	1,8%	1,8%	11,0%	14,8%
1 500-3 000	0,0%	0,6%	0,9%	8,0%	9,5%
Более 3 000	0,0%	0,1%	0,0%	1,6%	1,7%
ИТОГО	15,3%	31,2%	15,6%	37,9%	100%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 809 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 664 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 350 млн руб.

По итогам I пол. 2025 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом до 100 млн руб. (26%), на втором месте дома площадью 400–700 кв. м в бюджете свыше 300 млн руб. (24%) (за счет предложения в проектах «Залесье», «ЗаОзерье» и предложения класса делюкс), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 100 до 300 млн руб. (15%) и лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м в бюджете свыше 300 млн руб. (11%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (21% лотов).

### Земельные участки

По итогам I пол. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось 319 земельных участков, 87% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За полгода количество лотов выросло на 35%, в основном за счет выхода на рынок участков в новых проектах / новых очередях.

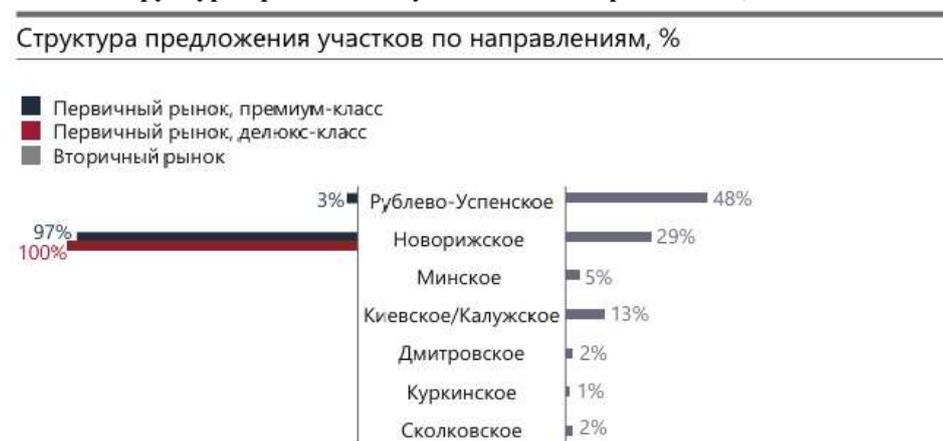
Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за полугодие увеличилась на 14% – до 4,2 млн руб., за счет прямого повышения цен в проектах, выхода нового, более дорогого предложения в премиум-сегменте и отмены новогодних скидок, а в классе делюкс снизилась на 17%, до 6,4 млн руб. за счет снижения курса доллара. При этом средний размер лота составил 17,8 сотки (+8% за полугодие) в классе премиум и 53,9 сотки (+1% за полугодие) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за полгода вырос на 17% и составил 274 лота. Средняя цена 1 сотки выросла на 3% – до 6,1 млн руб. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам I пол. 2025 г. составила 53,5 сотки (–1% за полугодие).

На первичном рынке по итогам I пол. 2025 г. в проектах класса премиум в основном были представлены небольшие участки: 74% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом почти половину (43%) всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. В проектах класса делюкс предлагаются участки площадью 30 соток и более: основной объем предлагается в диапазоне 30–50 соток (68%).

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 80% предложения составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (23%) и от 30 до 50 соток (22%), а также 50–100 соток (20%). Впервые с начала 2024 г. на первичном рынке появилось предложение земельных участков на Рублево-Успенском направлении. Тем не менее основная доля предложения сосредоточена на Новорижском направлении: 97%. Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Рублево-Успенское (48%) и Новорижское (29%) со средней ценой 1 сотки соответственно 7,3 и 6,2 млн руб.

Рис. 15. Структура предложения участков по направлениям, %

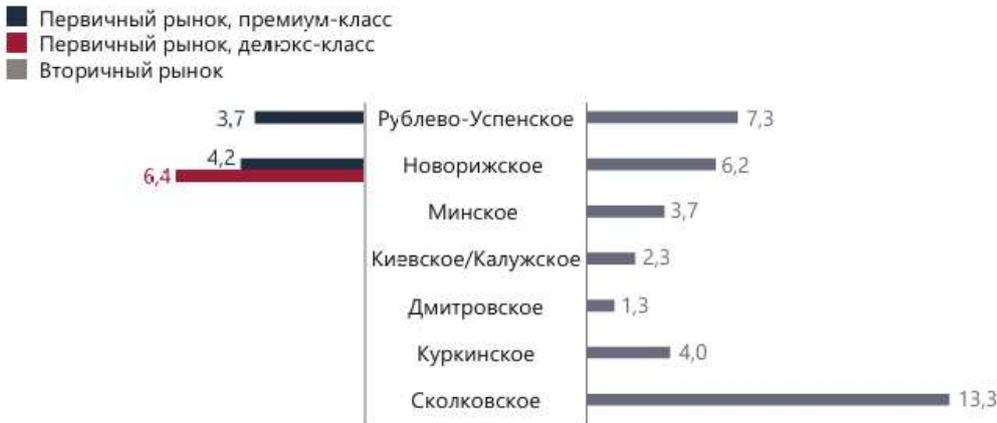


Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 16. Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.

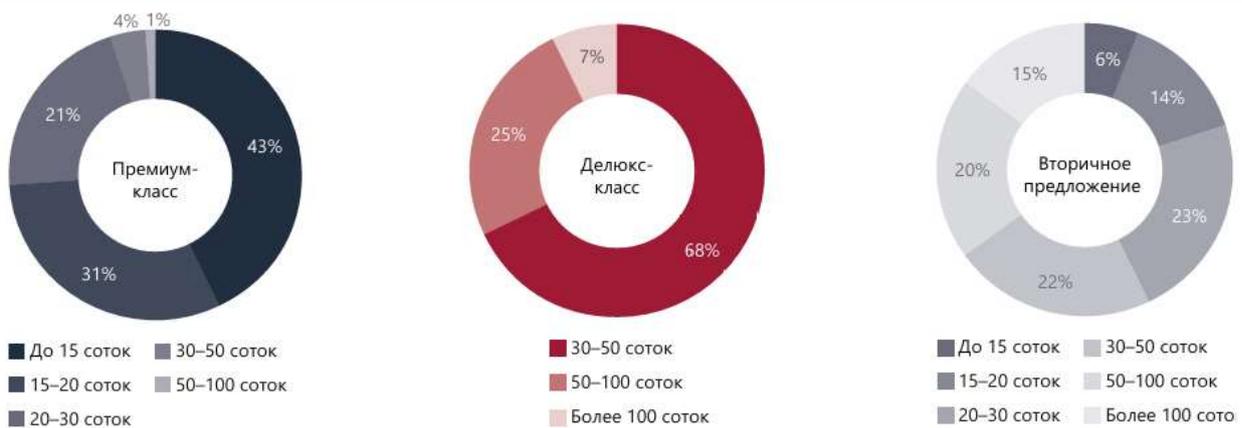


Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 17. Структура первичного предложения участков по площади, %

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

### Спрос

По итогам 6 месяцев 2025 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 95 лотов, что на 39% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Снижение количества сделок вызвано предшествующим продолжительным вымыванием интересных предложений на рынке.

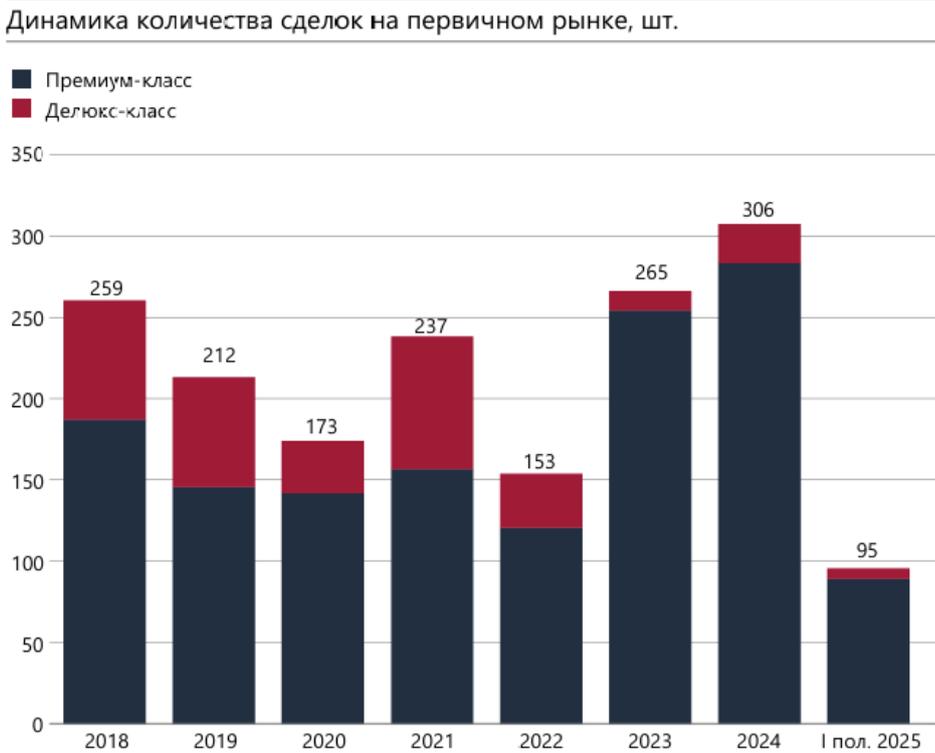
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Papushevo Park, «Маслово Forest Club»; в сегменте таунхаусов – Crystal Town, Park Fonte; в сегменте участков без подряда – проекты Vision, Millenium Park.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 59% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 36 и 5% сделок соответственно.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь участка 17,7 сотки (+1% за год) и средний бюджет 82 млн руб. (+29% за год).

Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь дома 453 кв. м (+19% за год), средняя площадь участка 14,8 сотки (-2% за год) и средний бюджет 192 млн руб. (+47% за год).

Рис. 18. Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.

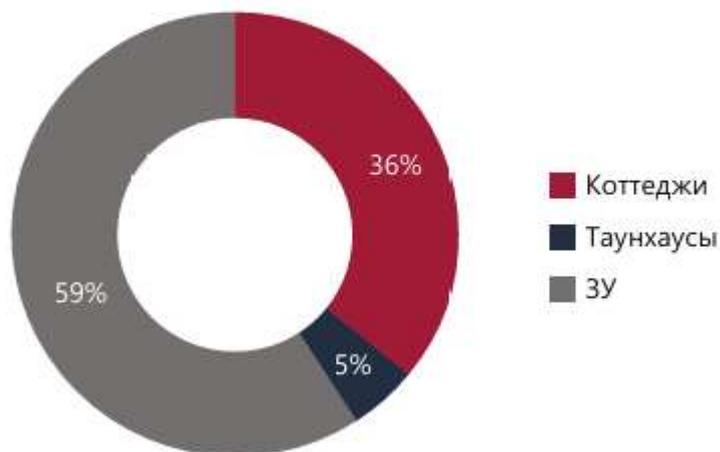


Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник информации: NF Group Research, 2025

Рис. 19. Структура сделок на первичном рынке по форматам, %

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

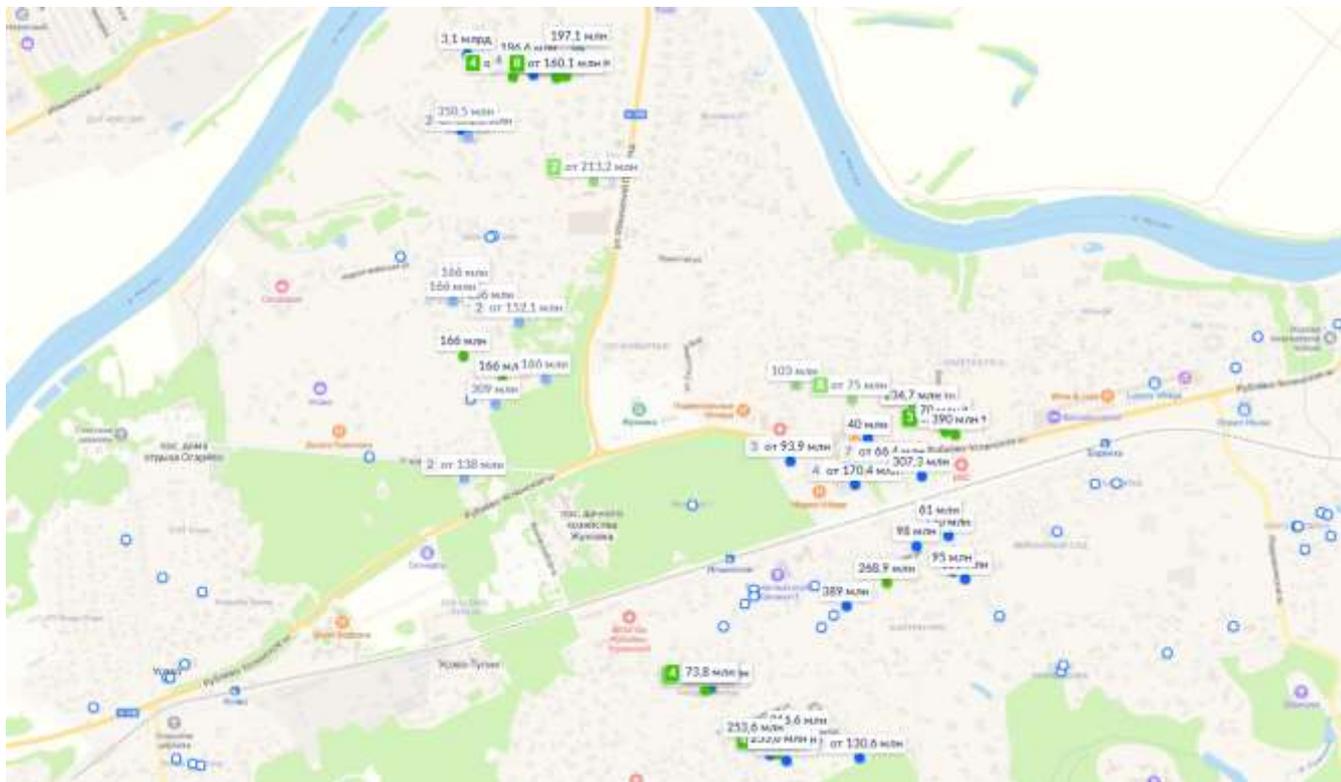
Источник информации: NF Group Research, 2025

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

### 3.4. Обзор рынка земельных участков деревни Жуковка

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

Рис. 20. Карта предложений продажи земельных участков в д. Жуковка



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

Оценщиком были проанализированы 50 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. 16. Предложения о продаже земельных участков в деревне Жуковка

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
1	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., улица Рябиновая, 111, ш. Рублево-Успенское (6 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (12 км до МКАД)	11,07	75 000 000,00	6 775 067,75	+79853261259, +79339368364	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315967108">https://www.cian.ru/sale/suburban/315967108</a>
2	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, Новь ДПК, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (12 км до МКАД)	18,00	137 000 000,00	7 611 111,11	+79894063354	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321973916">https://www.cian.ru/sale/suburban/321973916</a>
3	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Калчуга, ш. Рублево-Успенское (12 км до МКАД), ш. Новорижское (17 км до МКАД)	21,60	110 000 000,00	5 092 592,59	+79164435622, +79165513953	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321893990">https://www.cian.ru/sale/suburban/321893990</a>
4	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, 42, ш. Рублево-Успенское ( км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (16 км до МКАД)	27,00	155 000 000,00	5 740 740,74	+79163044530	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321339068">https://www.cian.ru/sale/suburban/321339068</a>
5	Продажа участка	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, ш. Ильинское (14 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (16 км до МКАД)	23,30	240 000 000,00	10 300 429,18	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320807367">https://www.cian.ru/sale/suburban/320807367</a>
6	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	45,07	300 000 000,00	6 656 312,40	+79813732071	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/316412419">https://www.cian.ru/sale/suburban/316412419</a>
7	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Барвиха, Сады Майендорф тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	48,60	1 300 000 000,00	26 748 971,19	+79834794001	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319286340">https://www.cian.ru/sale/suburban/319286340</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
8	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	14,50	100 000 000,00	6 896 551,72	+79339375392	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320776864">https://www.cian.ru/sale/suburban/320776864</a>
9	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 127, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	19,00	199 500 000,00	10 500 000,00	+79164889772	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321381837">https://www.cian.ru/sale/suburban/321381837</a>
10	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 24Б, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	30,00	300 000 000,00	10 000 000,00	+79151959871	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320742035">https://www.cian.ru/sale/suburban/320742035</a>
11	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 38, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	13,50	78 000 000,00	5 777 777,78	+79850505185, +79858035896	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/272052679">https://www.cian.ru/sale/suburban/272052679</a>
12	Продажа участка	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, улица Колхозная, 1, ш. Рублево-Успенское (16 км до МКАД), ш. Новорижское (19 км до МКАД)	5,34	8 800 000,00	1 647 940,07	+79945022360	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319499859">https://www.cian.ru/sale/suburban/319499859</a>
13	Продажа участка	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, ш. Новорижское (14 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (14 км до МКАД)	10,00	15 700 000,00	1 570 000,00	+79851748893	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315261037">https://www.cian.ru/sale/suburban/315261037</a>
14	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Дачного хозяйства Жуковка, Жуковка-2 тер., ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	8,40	49 500 000,00	5 892 857,14	+79869014662	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320552651">https://www.cian.ru/sale/suburban/320552651</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
15	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, 57-2, ш. Рублево-Успенское (12 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	12,00	54 000 000,00	4 500 000,00	+79855362551	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320572698">https://www.cian.ru/sale/suburban/320572698</a>
16	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 68, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	10,00	55 000 000,00	5 500 000,00	+79894081850	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/287074725">https://www.cian.ru/sale/suburban/287074725</a>
17	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Барвиха, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	16,00	57 000 000,00	3 562 500,00	+79339378073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/316773173">https://www.cian.ru/sale/suburban/316773173</a>
18	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Калчуга, ш. Рублево-Успенское (13 км до МКАД), ш. Новорижское (17 км до МКАД)	19,06	58 000 000,00	3 043 022,04	+79230728491	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291012865">https://www.cian.ru/sale/suburban/291012865</a>
19	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Подушкинское (13 км до МКАД)	11,00	75 000 000,00	6 818 181,82	+79856817791	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319555273">https://www.cian.ru/sale/suburban/319555273</a>
20	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (10 км до МКАД)	30,00	88 500 000,00	2 950 000,00	+79339378073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317914408">https://www.cian.ru/sale/suburban/317914408</a>
21	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	12,70	90 000 000,00	7 086 614,17	+79339375392	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320776868">https://www.cian.ru/sale/suburban/320776868</a>
22	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, Новая улица, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Минское (12 км до МКАД)	16,00	95 000 000,00	5 937 500,00	+79160245091	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/314223568">https://www.cian.ru/sale/suburban/314223568</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
23	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Подушкинское (13 км до МКАД)	15,00	100 000 000,00	6 666 666,67	+79856817791	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318769708">https://www.cian.ru/sale/suburban/318769708</a>
24	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (10 км до МКАД)	15,00	109 200 000,00	7 280 000,00	+79339378073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318955296">https://www.cian.ru/sale/suburban/318955296</a>
25	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Калчуга, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (17 км до МКАД)	22,00	110 000 000,00	5 000 000,00	+79160245091	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317442755">https://www.cian.ru/sale/suburban/317442755</a>
26	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	11,00	117 000 000,00	10 636 363,64	+79150907006	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315350361">https://www.cian.ru/sale/suburban/315350361</a>
27	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	17,00	130 000 000,00	7 647 058,82	+79150907006	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/314792889">https://www.cian.ru/sale/suburban/314792889</a>
28	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, Новь ДПК, ш. Рублево-Успенское (6 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	18,00	137 000 000,00	7 611 111,11	+79339378073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/314796287">https://www.cian.ru/sale/suburban/314796287</a>
29	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, Знаменские Просторы кп, 41, ш. Рублево-Успенское (14 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	17,46	140 000 000,00	8 018 327,61	+79230737684	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318871281">https://www.cian.ru/sale/suburban/318871281</a>
30	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	32,00	150 000 000,00	4 687 500,00	+79230748539	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/270637737">https://www.cian.ru/sale/suburban/270637737</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
31	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (11 км до МКАД)	30,00	158 000 000,00	5 266 666,67	+79339375392	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318903459">https://www.cian.ru/sale/suburban/318903459</a>
32	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	17,00	159 000 000,00	9 352 941,18	+79682409544, +79852509963	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308882926">https://www.cian.ru/sale/suburban/308882926</a>
33	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	27,12	160 500 000,00	5 918 141,59	+79856817791	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/316185985">https://www.cian.ru/sale/suburban/316185985</a>
34	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Дачного хозяйства Жуковка, Жуковка-2 кп, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	18,00	165 034 000,00	9 168 555,56	+79230793594	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/297774213">https://www.cian.ru/sale/suburban/297774213</a>
35	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, улица Полевая, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (11 км до МКАД)	25,00	165 000 000,00	6 600 000,00	+79894063354	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/265537113">https://www.cian.ru/sale/suburban/265537113</a>
36	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (10 км до МКАД)	25,00	165 000 000,00	6 600 000,00	+79339378073	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/304904599">https://www.cian.ru/sale/suburban/304904599</a>
37	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, 21Б, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	13,50	165 000 000,00	12 222 222,22	+79856813035	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321635622">https://www.cian.ru/sale/suburban/321635622</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
38	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	23,00	200 000 000,00	8 695 652,17	+79165915041	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318756440">https://www.cian.ru/sale/suburban/318756440</a>
39	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (11 км до МКАД)	70,00	200 000 000,00	2 857 142,86	+79240792934	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320051890">https://www.cian.ru/sale/suburban/320051890</a>
40	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (10 км до МКАД)	33,00	210 000 000,00	6 363 636,36	+79160245091	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/306086130">https://www.cian.ru/sale/suburban/306086130</a>
41	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, 5/8, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (11 км до МКАД)	36,00	210 000 000,00	5 833 333,33	+79339375392	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315087093">https://www.cian.ru/sale/suburban/315087093</a>
42	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, ш. Рублево-Успенское (4 км до МКАД), ш. Новорижское (10 км до МКАД)	34,00	223 000 000,00	6 558 823,53	+79855503569	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310026529">https://www.cian.ru/sale/suburban/310026529</a>
43	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, Раздоры-3 кп, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (11 км до МКАД)	36,00	225 000 000,00	6 250 000,00	+79160287195	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315688570">https://www.cian.ru/sale/suburban/315688570</a>
44	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (12 км до МКАД)	31,00	255 000 000,00	8 225 806,45	+79894063354	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320844658">https://www.cian.ru/sale/suburban/320844658</a>
45	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Школьная, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (13 км до МКАД)	20,00	280 000 000,00	14 000 000,00	+79230747413	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/313377160">https://www.cian.ru/sale/suburban/313377160</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена за 1 сотку, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
46	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово-Престиж кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	45,00	329 235 000,00	7 316 333,33	+79230793594	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/277522584">https://www.cian.ru/sale/suburban/277522584</a>
47	Продажа участка	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Ильинское (15 км до МКАД)	285,00	343 000 000,00	1 203 508,77	+79856817791	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317261507">https://www.cian.ru/sale/suburban/317261507</a>
48	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, Новая улица, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Минское (12 км до МКАД)	51,00	350 000 000,00	6 862 745,10	+79160245091	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/312999279">https://www.cian.ru/sale/suburban/312999279</a>
49	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, А-106, 9-й км, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	67,00	790 000 000,00	11 791 044,78	+79390188798	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321457975">https://www.cian.ru/sale/suburban/321457975</a>
50	Продажа участка	Московская область, Одинцовский городской округ, ПЖКИЗ Калчуга кп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	62,00	950 000 000,00	15 322 580,65	+79160245091	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321866501">https://www.cian.ru/sale/suburban/321866501</a>

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей земельных участков представлены в таблице ниже.

Табл. 17. Среднерыночные диапазоны стоимостей земельных участков деревни Жуковка

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость здания, руб.	8 800 000,00	206 739 380,00	1 300 000 000,00
Площадь, соток	5,34	30,36	285,00
Цена 1 соток, руб.	1 203 508,77	7 291 286,64	26 748 971,19

Источник информации: расчет Оценщика

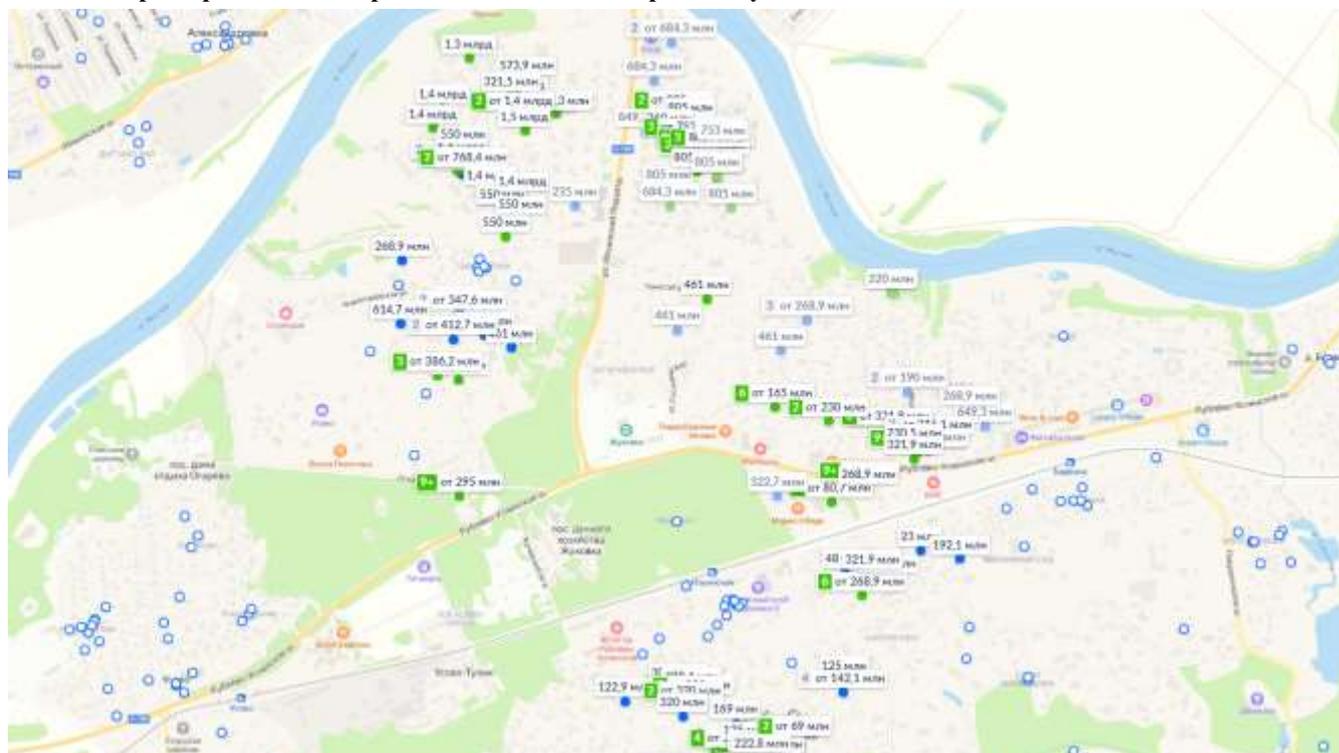
В результате анализа рынка земельных участков в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 1 203 508,77 до 26 748 971,19 рублей за 1 сотку в зависимости от месторасположения, площади, категории земельного участка, вида разрешенного использования, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 7 291 286,64 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. 21. Карта предложений продажи коттеджей в деревне Жуковка



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

Оценщиком были проанализированы 50 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. 18. Предложения о продаже коттеджей в д. Жуковка

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
1	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (16 км до МКАД)	300,00	149 000 000,00	496 666,67	+79339368478	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/314537308">https://www.cian.ru/sale/suburban/314537308</a>
2	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Ландшафт кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	325,00	395 000 000,00	1 215 384,62	+79339369318	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310279361">https://www.cian.ru/sale/suburban/310279361</a>
3	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, ш. Рублево-Успенское ( км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	402,00	170 000 000,00	422 885,57	+79339389456	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319273394">https://www.cian.ru/sale/suburban/319273394</a>
4	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово-8 кп, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	400,00	215 000 000,00	537 500,00	+79853261259, +79339368364	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/304239998">https://www.cian.ru/sale/suburban/304239998</a>
5	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, 50, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	694,00	499 000 000,00	719 020,17	+79682362499	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320834704">https://www.cian.ru/sale/suburban/320834704</a>
6	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 52, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	990,00	948 750 000,00	958 333,33	+79230753119	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320632736">https://www.cian.ru/sale/suburban/320632736</a>
7	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	328,00	250 000 000,00	762 195,12	+79104252649, +79682409544	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321034946">https://www.cian.ru/sale/suburban/321034946</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
8	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Барвиха, НПИЗ Барвиха тер., ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Подушкинское (8 км до МКАД)	700,00	470 000 000,00	671 428,57	+79230751603	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320151421">https://www.cian.ru/sale/suburban/320151421</a>
9	Продажа дома/дачи	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, улица Садовая, 30, ш. Рублево-Успенское (17 км до МКАД), ш. Новорижское (18 км до МКАД)	143,00	53 800 000,00	376 223,78	+79339367552, +79862541575	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318984473">https://www.cian.ru/sale/suburban/318984473</a>
10	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-3 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	500,00	700 000 000,00	1 400 000,00	+79160963707, +79858674634	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321973781">https://www.cian.ru/sale/suburban/321973781</a>
11	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, Знаменские Просторы кп, ш. Рублево-Успенское (14 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	360,00	195 000 000,00	541 666,67	+79165513953, +79167353286	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318870615">https://www.cian.ru/sale/suburban/318870615</a>
12	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, ПЖКИЗ Калчуга кп, ш. Рублево-Успенское (14,9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (15 км до МКАД)	264,90	78 900 000,00	297 848,24	+79804463685	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308562239">https://www.cian.ru/sale/suburban/308562239</a>
13	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка Академическая кп, улица 2-я Академическая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (14 км до МКАД)	1 058,00	650 000 000,00	614 366,73	+79230710247	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321615323">https://www.cian.ru/sale/suburban/321615323</a>
14	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово-8 кп, ш. Рублево-Успенское (12 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	472,00	380 000 000,00	805 084,75	+79230776753	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319618349">https://www.cian.ru/sale/suburban/319618349</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
15	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, Раздоры-2 кп, 22, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (11 км до МКАД)	1 150,00	1 700 000 000,00	1 478 260,87	+79850638295	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/281151692">https://www.cian.ru/sale/suburban/281151692</a>
16	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, ш. Рублево-Успенское (12 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	663,00	499 000 000,00	752 639,52	+79230716645	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321953275">https://www.cian.ru/sale/suburban/321953275</a>
17	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, Раздоры-2 кп, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (11 км до МКАД)	560,00	550 000 000,00	982 142,86	+79813678710	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/313587323">https://www.cian.ru/sale/suburban/313587323</a>
18	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, Знаменские Просторы кп, ш. Рублево-Успенское (14 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (17 км до МКАД)	800,00	170 000 000,00	212 500,00	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/306509315">https://www.cian.ru/sale/suburban/306509315</a>
19	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	510,00	685 000 000,00	1 343 137,25	+79169697354	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/307264412">https://www.cian.ru/sale/suburban/307264412</a>
20	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово Плюс кп, 50Б, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (16 км до МКАД)	663,00	499 000 000,00	752 639,52	+79150381413	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310882925">https://www.cian.ru/sale/suburban/310882925</a>
21	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	770,00	899 250 000,00	1 167 857,14	+79847012911	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318863966">https://www.cian.ru/sale/suburban/318863966</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
22	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	1 065,00	900 000 000,00	845 070,42	+79857520924	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/282832078">https://www.cian.ru/sale/suburban/282832078</a>
23	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, Новь ДПК, 1-я линия, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	875,00	1 250 000 000,00	1 428 571,43	+79230753119	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320632717">https://www.cian.ru/sale/suburban/320632717</a>
24	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (16 км до МКАД)	400,00	215 000 000,00	537 500,00	+79169697354	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/305333741">https://www.cian.ru/sale/suburban/305333741</a>
25	Продажа дома/дачи	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, улица Жуковского, 16, ш. Ильинское (13 км до МКАД), ш. Новорижское (16 км до МКАД)	239,10	56 000 000,00	234 211,63	+79163044530	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321339053">https://www.cian.ru/sale/suburban/321339053</a>
26	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	386,00	135 000 000,00	349 740,93	+79855614094	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/285151438">https://www.cian.ru/sale/suburban/285151438</a>
27	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ГП-4 тер., ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	498,00	159 000 000,00	319 277,11	+79855413572	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/295756009">https://www.cian.ru/sale/suburban/295756009</a>
28	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, с. Усово, Усово-8 кп, ш. Рублево-Успенское (11 км до МКАД), ш. Ильинское (11 км до МКАД)	400,00	215 000 000,00	537 500,00	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/300066891">https://www.cian.ru/sale/suburban/300066891</a>
29	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, ш. Рублево-Успенское (6 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (11 км до МКАД)	880,00	220 000 000,00	250 000,00	+79813732071	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321657879">https://www.cian.ru/sale/suburban/321657879</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
30	Продажа коттеджа	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, Петровский кп, ш. Ильинское (13 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (15 км до МКАД)	885,00	270 000 000,00	305 084,75	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320728148">https://www.cian.ru/sale/suburban/320728148</a>
31	Продажа коттеджа	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, ш. Рублево-Успенское (16 км до МКАД), ш. Новорижское (19 км до МКАД)	900,00	270 000 000,00	300 000,00	+79337874814	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/320785754">https://www.cian.ru/sale/suburban/320785754</a>
32	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, Царское Село кп, 3, ш. Ильинское (9 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД)	840,00	330 000 000,00	392 857,14	+79855413572	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/265895335">https://www.cian.ru/sale/suburban/265895335</a>
33	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 44/1, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (13 км до МКАД)	550,00	635 000 000,00	1 154 545,45	+79240815018	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/306989006">https://www.cian.ru/sale/suburban/306989006</a>
34	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Ильинское (9 км до МКАД)	950,00	738 375 000,00	777 236,84	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/300335023">https://www.cian.ru/sale/suburban/300335023</a>
35	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Шульгино, 10 Ярдов кп, 1А, ш. Рублево-Успенское (7 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (9 км до МКАД)	950,00	740 000 000,00	778 947,37	+79863238914	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291270795">https://www.cian.ru/sale/suburban/291270795</a>
36	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Ильинское (9 км до МКАД)	769,00	899 250 000,00	1 169 375,81	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/309534378">https://www.cian.ru/sale/suburban/309534378</a>
37	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Ильинское (9 км до МКАД)	989,33	948 750 000,00	958 982,34	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/261274165">https://www.cian.ru/sale/suburban/261274165</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
38	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 13, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	989,00	948 750 000,00	959 302,33	+79240815018	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/305500474">https://www.cian.ru/sale/suburban/305500474</a>
39	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 49, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	1 508,00	1 064 250 000,00	705 736,07	+79230748015	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/300250485">https://www.cian.ru/sale/suburban/300250485</a>
40	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 38, ш. Рублево-Успенское (10 км до МКАД), ш. Новорижское (14 км до МКАД)	1 508,00	1 064 250 000,00	705 736,07	+79240815018	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/305500471">https://www.cian.ru/sale/suburban/305500471</a>
41	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, Жуковка-21 кп, 1, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	1 508,00	1 064 250 000,00	705 736,07	+79813732071	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321608247">https://www.cian.ru/sale/suburban/321608247</a>
42	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, Новь ДПК, 1-я линия, ш. Рублево-Успенское (6 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	875,00	1 250 000 000,00	1 428 571,43	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/313317502">https://www.cian.ru/sale/suburban/313317502</a>
43	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Барвиха, Новь ДПК, 55, ш. Рублево-Успенское (8 км до МКАД), ш. Северный объезд Одинцова (12 км до МКАД)	875,00	1 250 000 000,00	1 428 571,43	+79240815018	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310743777">https://www.cian.ru/sale/suburban/310743777</a>
44	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры, Раздоры-2 кп, ш. Рублево-Успенское (5 км до МКАД), ш. Новорижское (11 км до МКАД)	1 150,00	2 150 000 000,00	1 869 565,22	+79104132826, +79104287185	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321847216">https://www.cian.ru/sale/suburban/321847216</a>

№ п/п	Тип	Адрес	Площадь дома, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Телефоны	Ссылка на объявление
45	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, 87А, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	120,00	47 000 000,00	391 666,67	+79230710837	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319552724">https://www.cian.ru/sale/suburban/319552724</a>
46	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, ПЖКИЗ Калчуга кп, ш. Рублево-Успенское (13 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (15 км до МКАД)	264,90	78 900 000,00	297 848,24	+79367092902	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/319484288">https://www.cian.ru/sale/suburban/319484288</a>
47	Продажа коттеджа	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, ш. Ильинское (14 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (16 км до МКАД)	623,00	98 000 000,00	157 303,37	+79153473028	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/315145527">https://www.cian.ru/sale/suburban/315145527</a>
48	Продажа коттеджа	Московская область, Красногорск городской округ, с. Петрово-Дальнее, улица Садовая, ш. Рублево-Успенское (16 км до МКАД), ш. Новорижское (18 км до МКАД)	623,00	98 000 000,00	157 303,37	+79164764086	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321811005">https://www.cian.ru/sale/suburban/321811005</a>
49	Продажа дома/дачи	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Калчуга, ш. Рублево-Успенское (12 км до МКАД), ш. Новорижское (17 км до МКАД)	460,00	110 000 000,00	239 130,43	+79339375392	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/310407546">https://www.cian.ru/sale/suburban/310407546</a>
50	Продажа коттеджа	Московская область, Одинцовский городской округ, д. Жуковка, улица Березовая, ш. Рублево-Успенское (9 км до МКАД), ш. Северный обьезд Одинцова (14 км до МКАД)	614,00	112 000 000,00	182 410,42	+79162804684, +79153833531	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/308369245">https://www.cian.ru/sale/suburban/308369245</a>

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

Среднерыночные диапазоны стоимостей коттеджей представлены в таблице ниже.

Табл. 19. Среднерыночные диапазоны стоимостей коттеджей в деревне Жуковка

Показатель	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Стоимость объекта, руб.	53 800 000,00	502 284 868,42	1 700 000 000,00
Площадь, кв.м	143,00	647,85	1 150,00
Цена 1 кв.м, руб.	212 500,00	731 736,45	1 478 260,87

Источник информации: расчет Оценщика

В результате анализа рынка коттеджей в деревне Жуковка выявлен разброс цен от 212 500,00 до 1 478 260,87 рублей за 1 кв.м в зависимости от месторасположения, площади, престижности коттеджного поселка, величины участка, наличия коммуникаций и прочих факторов. Среднее значение составляет 731 736,45 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 доходного 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).

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

Таким образом, Оценщик принял 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 затратного 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 оценщика 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 сравнительного 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 Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

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

Для расчета стоимости оцениваемых объектов Оценщик применял 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. 22. Источник информации об объекте-аналоге № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/315967108/>. The listing is for a plot of land for sale in the Moscow region, Odintsovsky district, Shulygino settlement. The main title is "Продается участок, 11,07 сот." (Plot for sale, 11.07 acres). The price is listed as 75,000,000 RUB. The listing includes a large photo of a green field with trees, a contact number (+7 985 326-12-59), and information about the real estate agency NF Group Country - ex-Knight Frank Russia. The listing also mentions the area of the plot (11.07 acres) and the status (IJKS).

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/315967108/>

Рис. 23. Источник информации об объекте-аналоге № 2

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/318756440/>. The main heading is "Продается участок, 23 сот." (Plot for sale, 23 sotka). The listing is for a wooded plot in the Zhukovka district of Odintsovo, Moscow region. Key details include:
 

- Price: 200,000,000 RUB
- Price per sotka: 8,695,652 RUB/sotka
- Location: 9 km from MKAAD, 14 km from MKAAD, 15 min to Odintsovo, 19 min to Krylatское, 17 min to Nemchinovka.
- Area: 23 sotka (55x42 meters)
- Status: IZH (Individual Residential Construction)
- Agency: FriendlyHome office, Komсомольская (Documents checked)
- Agent: Дмитрий Гильманов (5.0 rating)

 The listing includes a large photo of a wooded area with a "HOME" watermark and a "Фото" (Photo) button. A sidebar on the right contains contact information and a "Написать" (Write) button. At the bottom, there is a section for "Арендовать или купить" (Rent or buy) with a sub-heading "Офисы, склады, помещения свободного назначения" (Offices, warehouses, premises for free assignment).

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/318756440/>

Рис. 24. Источник информации об объекте-аналоге № 3

https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/317720351/

Обновлено вчера, 08:55 • 1411 просмотров, 2 за сегодня, 35 уникальные

**Продается участок, 12,5 сот.**

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

[Рублево-Успенское шоссе](#) 5 км от МКАД | 
 [Новорижское шоссе](#) 10 км от МКАД  
[Крылатское](#) 11 мин. | 
 [Немчиновка](#) 12 мин. | 
 [Одинцово](#) 15 мин.

[Показать](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**94 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 91 180 000 [>](#)

Цена за сотку \_\_\_\_\_ 7 520 000 Р/сот.

**+7 931 554-68-70**

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Choice Estate**  
 Суперсант

Не ЦИАН 8 лет | Объекты в работе 327

**Арендовать или купить**

Офисы, склады, помещения свободного назначения

Площадь участка **12,5 сот.** | Статус участка **ИЖС**

Лот 42819,  
 12,5 сот в деревне Раздоры.  
 2-я линия от дороги, с удобным расположением с видом на парк, сосед один, у которого несколько Га,  
 2 дома на участке 250 м2, 200 м2 (со встроенным гаражом на 2 машины).

[Отзыв о сайте](#) находится в 5 км от МКАД в направлении Рублево-Успенского шоссе и [быстрым транспортным сообщением. По центра столицы можно добраться за](#)

Источник информации: <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/317720351/>

Табл. 20. Участки-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (985) 326-12-59; +7 (933) 936-83-64	+7 (916) 591-50-41	+7 (931) 554-68-70
Адрес	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская обл. г.о. Одинцовский, д. Шульгино, тер. ГП-4, ул. Рябиновая, д. 111	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Раздоры
Локальное местоположение	9 км от МКАД	9 км от МКАД	8 км от МКАД	9 км от МКАД
Размер участка, соток	26,03	11,07	23,00	12,50
Стоимость участка, руб.		75 000 000	200 000 000	94 000 000
Стоимость за сотку, руб.		6 775 068	8 695 652	7 520 000
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Источник информации: анализ Оценщика

## ***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 Оценщиком на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2» (стр. 377, табл. 365) с учетом текущего состояния рынка земельных участков Московской области, а также негативных факторов в виде пандемии, и составила 7,9%.

### 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)

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

### Корректировка на местоположение

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

### Корректировка на размер участка

Площадь каждого оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2» (стр. 143, рис. 20).

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 -0,16).

### 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. 21. Расчет стоимости земельного участка**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская обл. г.о. Одинцовский, д. Шульгино, тер. ГП- 4, ул. Рябиновая, д. 111	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Раздоры
Размер участка, соток	26,03	11,07	23	12,5
Стоимость за сотку, руб.	Подлежит определению	6 775 067,8	8 695 652,2	7 520 000,0
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7,9	-7,9	-7,9
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0
Дата оценки / Дата (предложения)	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0

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		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0
Место нахождения	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А	Московская обл. г.о. Одинцовский, д. Шульгино, тер. ГП-4, ул. Рябиновая, д. 111	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Раздоры
Локальное местоположение	9 км от МКАД	9 км от МКАД	8 км от МКАД	9 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		6 239 837,4	8 008 695,7	6 925 920,0
Размер участка, соток	26,03	11,07	23	12,5
Корректировка, %		-13	-2	-11
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Обеспеченность электроснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Обеспеченность газоснабжением	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Обеспеченность водоснабжением и канализацией	Доступно, на участке	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка	Доступно, по границе участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		5 442 031,2	7 851 676,1	6 158 957,5
Общая корректировка в % от цены предложения		20	10	18
Весовой коэффициент		0,293	0,398	0,309
Стоимость 1 сотки общей площади Объекта, руб.	6 622 389,91			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	172 380 809,45			
Доля в праве собственности	0,75			
<b>Справедливая стоимость Объекта, руб.</b>	<b>129 285 607,09</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 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. 25. Источник информации об объекте-аналоге № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/319002656/>. The main title is "Продается 3-этажный коттедж, 520 м²". The listing includes the following details:

- Price:** 200 000 000 Р
- Area:** 520 м²
- Location:** Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 116. На карте.
- Distances:**
  - Рублево-Успенское шоссе: 8 км от МКАД
  - Северный объезд Одинцова шоссе: 14 км от МКАД
  - Крылатское: 18 мин.
  - Одинцово: 14 мин.
  - Номинатка: 16 мин.
- Price per square meter:** 384 615 Р/м²
- Contact:** +7 915 142-16-76
- Agency:** ПАНДА ЭСТЕЙТ (PANDA ESTATE), Суперэлит
- Experience:** 13 лет
- Projects in progress:** 85
- Material:** Кирпичный
- Plot:** 12 сот.
- Subsidiary:** 2000
- Floors:** 3
- Area:** 520 м²

The listing also features a large photo of the house and a gallery of 22 smaller photos. The text below the photos describes the property: "ID: 9540 В тихой части деревни Жуковка, Рублёво-Успенского шоссе, 8 км МКАД, расположен дом площадью 520 кв.м, с участком 11,7 сотки. Участок с лесными деревьями.../м, удобный подъезд к дому. Очень солидное окружение. Дом включает также кухню, гостиную, с/у, гардеробные комнаты, просторную зимнюю".

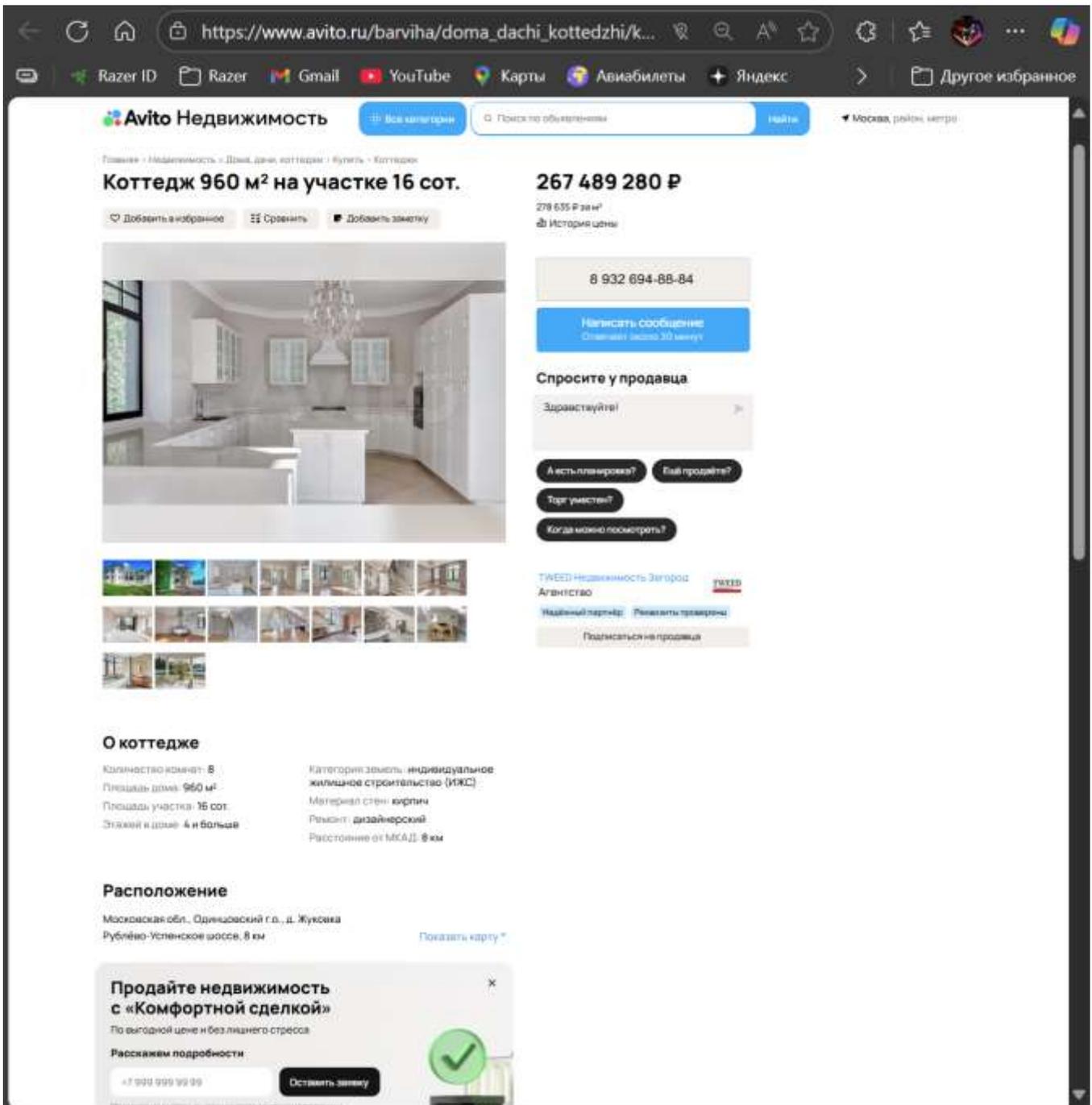
Источник информации: <https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/319002656/>

Рис. 26. Источник информации об объекте-аналоге № 2

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/295767897/>. The main headline reads: "Продается 2-этажный коттедж, 742,6 м<sup>2</sup> в посёлке «Жуковка академическая»". The price is listed as 384 515 840 Р. The listing includes a large photo of the house, a gallery of 13 smaller photos, and a sidebar with contact information and agent details. The agent is identified as NF Group Country - ex-Knight Frank Russia, with 11 years of experience and 468 objects in progress. The listing also features a "Арендовать или купить" section for office and warehouse spaces.

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

Рис. 27. Источник информации об объекте-аналоге № 3



Источник информации:

[https://www.avito.ru/barviha/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_960\\_m\\_na\\_uchastke\\_16\\_sot.\\_7532714375](https://www.avito.ru/barviha/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_960_m_na_uchastke_16_sot._7532714375)

Табл. 22. Дома-аналоги

Характеристика	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (915) 142-16-76	+7 (923) 070-38-50, +7 (933) 944-65-43	+7 (932) 694-88-84
Район местоположения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, д. 116	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Площадь дома, кв. м	1028,9	520	742,6	960
Размер участка, соток	26,03	12	32,16	16
Стоимость дома с учетом участка, руб.		200 000 000	384 515 840	267 489 280
Стоимость за 1 кв. м, руб.		384 615	517 797	278 635
Дата продажи (предложения)	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Источник информации: анализ Оценщика

## 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 Оценщиком на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома» (стр. 427, табл. 456) с учетом текущего состояния рынка жилой недвижимости Московской области, а также негативных факторов в виде пандемии, и составила 8,0%.

### Условия рынка

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

### Передаваемые права

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

### Условия финансирования

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

### Поправка на местоположение

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

### Поправка на площадь дома

Площадь каждого оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения земельные участки с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем земельные участки большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Жилые дома» (стр. 235, рис. 46).

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 (коэффициент торможения составляет -0,09).

### Материал стен

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

### Наличие отделки

Поскольку все объекты имеют высококачественную отделку, корректировка не требуется.

### Транспортная доступность

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

### Веса аналогов

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

### Выделение стоимости земельного участка из общей стоимости объекта недвижимости

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

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

Корректировка на стоимость земельного участка рассчитывалась на основании ранее определенной стоимости 1 сотки земельных участков в рассматриваемом районе, которая составила 6 622 389,91 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. 23. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Местоположение	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, д. 116	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость дома с учетом участка, руб.		200 000 000	384 515 840	267 489 280
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		184 000 000,0	353 754 572,8	246 090 137,6
Площадь земельного участка, сот.		12	32,16	16
Корректировка на земельный участок, руб.		-79 468 679,0	-212 976 059,6	-105 958 238,6
Стоимость дома без учета земельного участка, руб.		104 531 321,0	140 778 513,2	140 131 899,0
Площадь дома, кв. м	1028,9	520	742,6	960
Стоимость за 1 кв. м, руб.	Подлежит определению	201 021,8	189 575,2	145 970,7
Дата оценки / Дата (предложения)	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.	Сентябрь 2025 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		201 021,8	189 575,2	145 970,7
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		201 021,8	189 575,2	145 970,7
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		201 021,8	189 575,2	145 970,7
Место нахождения	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка, д. 116	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка	Московская обл., г.о. Одинцовский, д. Жуковка
Локальное местоположение	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка	д. Жуковка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		201 021,8	189 575,2	145 970,7
Площадь дома, кв. м	1028,9	520	742,6	960
Корректировка, %		-6	-3	-1
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Материал стен дома	Из прочих материалов	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Прочие особенности	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		189 047,0	184 092,4	145 063,0
Общая корректировка в % от цены предложения		6	3	1
Весовой коэффициент		0,186	0,347	0,467
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	166 778,2			
Справедливая стоимость жилого дома без учета земельного участка, руб.	171 598 072,02			
Доля в праве собственности	0,75			
<b>Справедливая стоимость Объекта, руб.</b>	<b>128 698 554,01</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

Стоимость Объектов оценки была определена в соответствии с их площадью.

**Табл. 24. 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	99 416 474,61
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	17 774 384,80

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100.	92	11 507 694,60
<b>Итого:</b>		<b>1028,9</b>	<b>128 698 554,01</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 4.4.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость Объектов оценки составляет на 30.09.2025 г. (НДС не облагается):

№ п.п.	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	99 416 474,61 (Девяносто девять миллионов четыреста шестнадцать тысяч четыреста семьдесят четыре рубля 61 копейка)
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	17 774 384,80 (Семнадцать миллионов семьсот семьдесят четыре тысячи триста восемьдесят четыре рубля 80 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	11 507 694,60 (Одиннадцать миллионов пятьсот семь тысяч шестьсот девяносто четыре рубля 60 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	129 285 607,09 (Сто двадцать девять миллионов двести восемьдесят пять тысяч шестьсот семь рублей 09 копеек)

#### 4.5. Согласование результатов оценки

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

## 5. Заключение и выводы о стоимости

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

**С учетом округления до трех значащих цифр, стоимость Объектов оценки, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 30.09.2025 г., составляет (НДС не облагается):**

№ п.п.	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Жилой дом. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 794,8 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	99 400 000,00	(Девяносто девять миллионов четыреста тысяч 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	17 800 000,00	(Семнадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)
3	Дом охраны. Назначение: жилое. Местоположение: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, корп. 1,2. Площадь: 92 кв.м. Количество этажей: 2, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 50:20:0010409:1896. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	11 500 000,00	(Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек)
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А. Площадь: 2603 кв.м. Кадастровый номер: 50:20:0010512:350. Общая долевая собственность, доля в праве 75/100	129 000 000,00	(Сто двадцать девять миллионов рублей 00 копеек)
<b>Итого:</b>		<b>257 700 000,00</b>	<b>(Двести пятьдесят семь миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек)</b>

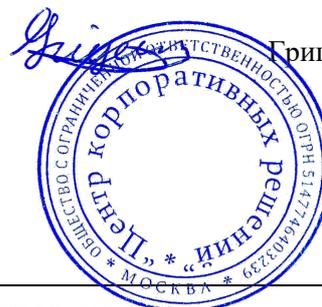
Оценщик

Бурдюгов В. В.

30 сентября 2025 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.

## Список использованных источников

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Международные стандарты оценки (МСО), 2022 г.

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

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

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2».

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Жилые дома».

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Копия технического паспорта жилого дома.

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

## Приложение 1. Копии документов Оценщика

**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](mailto: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](mailto:zurikov@srooo.ru)

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

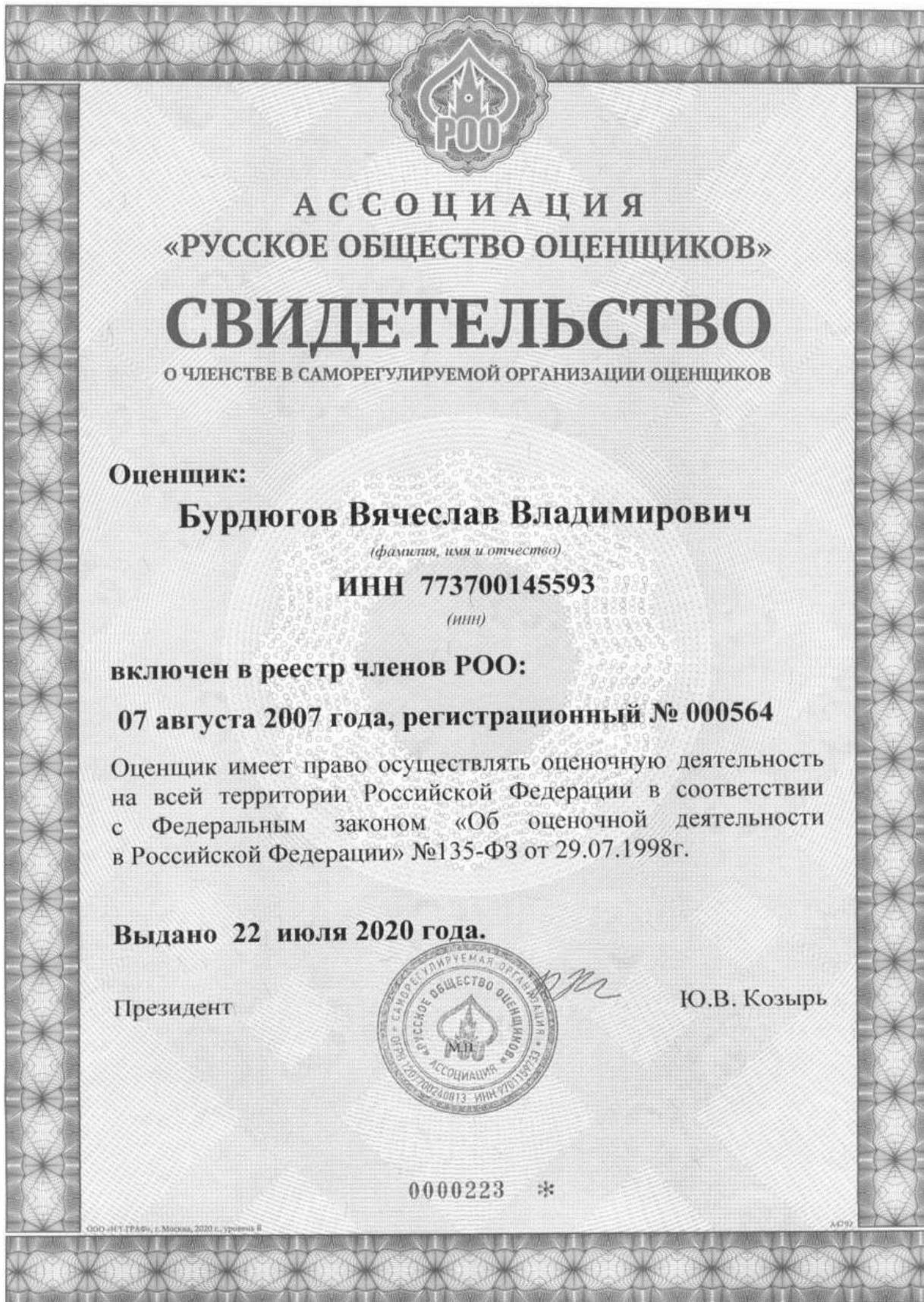
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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





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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

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

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №035663-1 от 19.01.2024, Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 19 лет

Общий стаж: 30 лет

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

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

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: За последние 2 (два) года мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 сентября 2025 г.

Дата составления выписки 24 сентября 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

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

**Номер:** 001PIL-696569/2025

**СТРАХОВЩИК:** ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.02.2024г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Бурдюгов Вячеслав Владимирович, ИНН 773700145593  
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления Внутренних Дел г. Москвы  
г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «28» июня 2025 г. по «27» июня 2026 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.

**ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:** 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 2025 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, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять; вручением Правил страхования считается ознакомление с ними на официальном сайте Страховщика в сети Интернет по следующей ссылке: <https://www.renins.ru/about/rules> или [https://www.renins.ru/Media/Default/doc/rules\\_new/101\\_23.pdf](https://www.renins.ru/Media/Default/doc/rules_new/101_23.pdf) (по требованию Страхователя Страховщик обязан выдать Правила страхования на бумажном носителе);
- подтверждает, что в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 действующей редакции Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации. Ссылка: [https://www.renins.ru/cqbase\\_standard/](https://www.renins.ru/cqbase_standard/);
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях 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).

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

СТРАХОВЩИК:  
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика  
Доверенность № 20-25/43 от 04.02.2025 г./МП



Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «18» июня 2025 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

подпись

Бурдюгов В.В./

Андеррайтер  
Марьина Е.В.

Андеррайтер  
Марьина Е.В.

**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

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

<b>Номер Договора</b>	<b>001PIL-692930/2025</b>
<b>Страховщик</b>	<b>ПАО «Группа Ренессанс Страхование»</b> 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, к. 1. Лицензия СИ № 1284 выдана ЦБ РФ 12.02.2024 г., бессрочно.
<b>Страхователь</b>	<b>ООО «Центр корпоративных решений»</b> 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>	<b>с 15 апреля 2025 г. по 14 апреля 2026 г.</b> Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
<b>Ретроактивный период</b>	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, <b>100.000.000,00</b> рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и <b>40.000.000,00</b> 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 <b>5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей</b> 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 <b>14 апреля 2025 года</b> . 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  
Беломожнова А.В.

<b>Условия страхования</b>	<p>Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора № 181 от «03» октября 2019 г. (Приложение № 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p>
<b>Объект страхования</b>	<p>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.</p>
<b>Страховой случай</b>	<p>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.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p>
<b>Выгодоприобретатели</b>	<p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p>
<b>Объем страхового покрытия</b>	<p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;</li> <li>3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;</li> <li>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;</li> </ol> <p>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.</p>
<b>Исключения из страхового покрытия</b>	<p>В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>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>

Андеррайтер  
Беломожнова А.В.

2

**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

**Изменение условий Договора**

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

**Специальные условия и оговорки**

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
  - получил Правила страхования ответственности оценщика ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора № 181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
  - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 действующей редакции Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации. Ссылка: [https://www.renins.ru/cq/base\\_standard](https://www.renins.ru/cq/base_standard);
  - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
  - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.
3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 02 апреля 2025 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» ПАО «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 7725497022, КПП 773101001.  
121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.  
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,  
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700.  
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com.

**Страхователь:**

ООО «Центр корпоративных решений»  
ИНН 9705008380, КПП770501001, ОГРН 5147746403239.  
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.  
р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва,  
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.  
Тел.: +7 495 646-04-62;

**Страховщик:**

(А.С. Подгорелая, на основании Доверенности № 2025/42 от 04.02.2025 г.)

М.П.



**Страхователь:**

(И.В. Григорьев, Генеральный директор, на основании устава)

М.П.



Андеррайтер  
Беломожнова А.В.

## Приложение 2. Копии документов на Объекты оценки





Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.09.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894			
1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;		
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 ИВАН ИВАНОВИЧ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ВАЖНОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБНО-ОСУБЪЕКТИВНОЕ РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБНЫЙ ДОКУМЕНТ действителен с 17.09.2022 по 10.08.2032</p>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

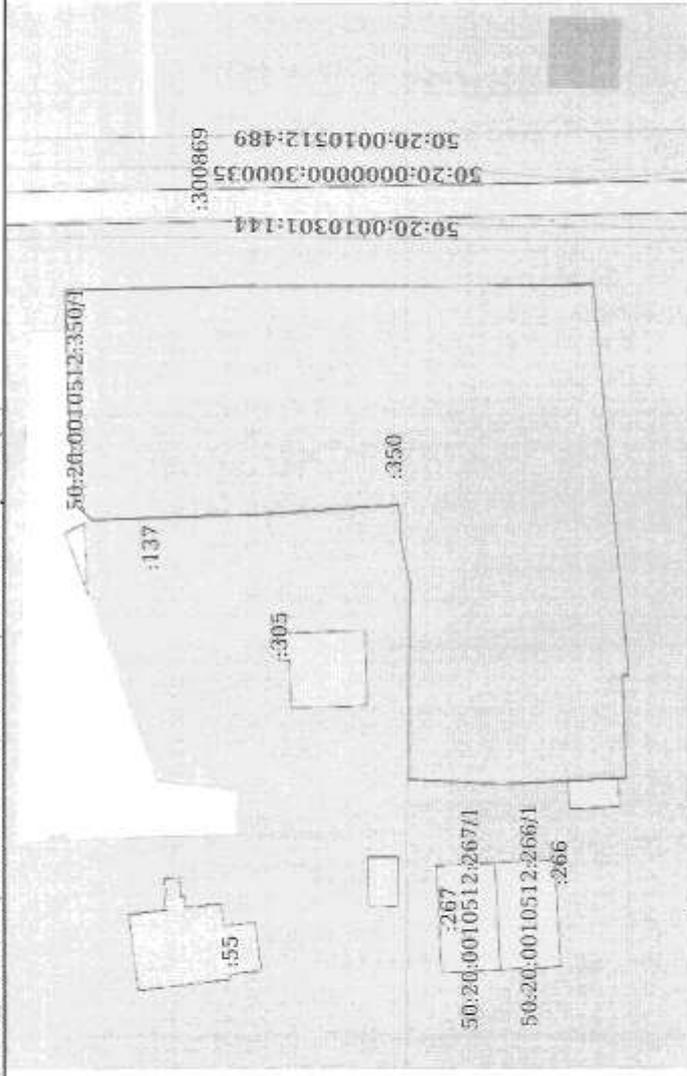
Лист 4

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: 487312744643310604026106926046 Выходные данные: ФОНДАРИЯ И КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КАРТОГРАФИИ) Подпись: 487312744643310604026106926046	
инициалы, фамилия	

Лист 1 из 3

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

Этап		Этап	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.09.2022г.			
Кадастровый номер: 50:20:0010409:1894			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСНО	
Сертификат № 5752244134/2022 от 09.09.2022 Федеральное государственное учреждение Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Московская область с 17.09.2022 по 10.10.2022			





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:	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документацией закладной или экскрпционной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид;</p> <p>дата 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 установлены 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 обратиться третьему лицу, органу;</p> <p>сведения об обращении залогом и о депозитарии, управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документацией закладной или экскрпционной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>Доверительное управление</p> <p>01.11.2022 17:34:46</p> <p>50:20:0010411:11929-50/422/2022-1</p> <p>Срок действия с 15.08.2022 по 30.04.2035</p> <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИДИН", ИНН: 7703551413</p> <p>изменения и дополнения в депозитарий доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021</p> <p>изменения и дополнения в приказ доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020</p> <p>зачины отсутствуют</p> <p>зачины отсутствуют</p> <p>зачины отсутствуют</p>	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛТИЙЕ ИНВЕСТИДИН" ДУ ЗАКРЫТЫЙ ПАБЛЮЙ 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	ПОИЩЕЛЫ, ФЕМИЛИИ
-------------------------------	------------------

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:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:46	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010411:11929-50/422/2022-5	
	срок, на который установлены права 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:	взыскания и исполнения в порядке доверительного управления, № 4, выдан 02.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	взыскания и исполнения в порядке доверительного управления, № 3, выдан 29.12.2020	
	сведения об осуществлении сделки, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией, акцидной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



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

Лист 5

Этапы		Итого листов раздела 2: 5		Итого листов выписки: 7	
Лист №4 раздела 2		Итого листов раздела 2: 5		Итого 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 документальной выпиской или электронной выпиской;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</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>	3	7	



Итого листов раздела 2: 5	Итого листов выписки: 7
---------------------------	-------------------------



Раздел 4 Лист 7

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 4: 1
Лист № 1 раздела 4	Всего разделов: 3
01.11.2022г.	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 50:20:0010411:1929	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:700	Условные обозначения:

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат № 14791774663030650281 от 20.10.2022 Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Казахстан (Картрифт № 0084) Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	ИНН/ОГРН, Фамилия
	Полное наименование должности

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.	Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:1896	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 174:055-20241; Условный номер 50-50-20/040/2008-322	
Местоположение:	Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А, к/ур. 1, 2	
Площадь, м2:	92	
Назначение:	Население	
Целевое назначение:	дом охраны	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0	
Глубина заезда в здание (по техническим условиям):	данные отсутствуют	
Этаж, определяющий статус объекта:	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:	50:20:0010409:466	
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:	Панков Дмитрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя КАРЮВой АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА	

Исполнительное отделение государственного кадастра недвижимости

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ЮО

Сертификат 0487012404484833060201041010544  
Выдана: 04.07.2012 14:04:53  
РОСРЕЕСТРОВ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Деп.подпись: 1.11.2022 10:10:203

инициала, 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, выдан 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 обеспеченной документацией закладной или электронной закладной:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННОВАЦИОННАЯ ФИЛИАЛ	

Сертификат № 7531-Полное наименование  
Выдано Федеральной службой по техническому и кадастровому кадастру  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2031

Лист 3

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 2, 4		Всего листов выписки: 6	
Кadaстровый номер:		50:20:0010409:1896			
исключения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:					
5.2	вид:	Доверительное управление			
	дата государственной регистрации:	01.11.2022 17:34:27			
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:1896-50/022/2022-4			
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035			
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ", ИНН: 7703551413			
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 0493-79417163, вступ. 28.03.2006			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об упрощенном заказе и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документарной задолжностью или депозитарной задолжностью:				
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Краснопресненский"			
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Область долевой собственности, 75/100 50:20:0010409:1896-50/022/2022-2 01.11.2022 17:34:27			
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют			
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СОСТОЯНИЕ ДОКУМЕНТА	
ДОКУМЕНТ ВКЛЮЧАЕТ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСКУ Ссылка: 0475124010409:1896-50/022/2022-4	
Инициалы, фамилия	

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







Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной 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:			
Гане присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Россия, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, участок 82 А		
Площадь:	2603		
Кадастровая стоимость, руб.:	16509084,99		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0010409:1894, 50:20:0010409:1896, 50:20:0010411:1929		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0010512:227; 50:20:0010512:228; 50:20:0010512:229; 50:20:0010512:230; 50:20:0010512:233; 50:20:0010512:234; 50:20:0010512:236; 50:20:0010512:237; 50:20:0010512:238; 50:20:0010512:306		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
Юлианова Елена Владимировна Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 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
Лист № 2 раздела 1	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:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: постановление правительства РФ от 20.11.2000 № 878.
Получатель выписки: Берестов-Алексей Сергеевич	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ПОЛНОЕ ФИО ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКВИВАЛЕНТЕ ЭП	
Берестов-Алексей Сергеевич Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
Инициалы, фамилия	

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			
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" Д.У. ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "ЗВЕНИГОРОДСКИЙ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 25/100 50:20:0010512:350-50/422/2022-3 03.11.2022 15:14:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.11.2022 15:14:44
	номер государственной регистрации:		50:20:0010512:350-50/422/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.09.2018 по 31.07.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413
	основание государственной регистрации:		правила доверительного управления, № б/н, выдан 11.09.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении 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			
Юридический адрес: Московская область, г. Жуковка, д. 82А			
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023			
инициалы, фамилия			

Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113		Всего разделов: 8	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 13	
50:20:0010512:350			
4.1	вид: догов государственной регистрации; номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; основание государственной регистрации; сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа; сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	Доверительное управление 03.11.2022 15:14:44 50:20:0010512:350-50/422/2022-4 Срок действия с 28.03.2006 по 30.04.2035 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГРЕАДЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7703551413 правила доверительного управления, № б/н, выдан 28.03.2006 данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве;		
6	Заявления в судебном порядке права требования;		
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		
10	Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;		

ПОЛНОЕ наименование должности		ИНЦИПИАЛЫ, фамилия	
<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП</p> <p style="text-align: center;">Кладовщик, директор ООО "Служба государственной р. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</p>			

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13	
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113	
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ВЛИКАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Копия документа, подписанная электронной подписью  
 Действительна с 17.05.2022 по 10.06.2025

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113			
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения	
ПОСНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
ДОКУМЕНТ ПОДЛИСЬЮ			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЯЗАННАЯ СЕРТИФИКАТЕ ЗОП			
ПОДПИСАТЕЛЬ			
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

Раздел 3.1 Лист 7

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

Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
10.11.2022г. № КУВИ/999/2022-1351113		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
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	358°0,9'	19,05	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует	
2	1.1.2	358°19,7'	1,37	данные отсутствуют	50:20:0010512:137	адрес отсутствует	
3	1.1.3	42°30,6'	1,3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1.1.4	43°0,3'	1,42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.5	86°10,0'	13,91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1.1.6	88°35,8'	12,25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1.1.7	178°42,8'	2,67	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют	
8	1.1.8	178°44,0'	20,37	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют	
9	1.1.9	179°55,3'	21,79	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют	
10	1.1.10	179°39,5'	13,45	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют	
11	1.1.11	178°41,6'	4,82	данные отсутствуют	50:20:0000000:300869	данные отсутствуют	
12	1.1.12	264°54,1'	47,94	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует	
13	1.1.13	358°28,3'	0,75	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует	
14	1.1.14	268°9,8'	6,24	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует	
15	1.1.15	268°15,0'	6,22	данные отсутствуют	50:20:0010512:316	адрес отсутствует	
16	1.1.16	357°12,5'	14,99	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116А	
17	1.1.17	3°9,1'	10,92	данные отсутствуют	50:20:0010512:266	Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116А	
18	1.1.18	90°19,1'	14,38	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует	
19	1.1.18			данные отсутствуют	50:20:0010512:268	адрес отсутствует, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, д.116А	
20	1.1.19	90°17,8'	9,68	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует	
21	1.1.20	77°50,9'	4,94	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует	
22	1.1.21	86°13,1'	3,49	данные отсутствуют	50:20:0010512:305	адрес отсутствует	

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

Лист 8

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2, раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВИ-999/2022-1351113						
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350						
23	1.1.22	1.1.23	89°52.7'	1.11	данные отсутствуют	50:20:0010512:305 адрес отсутствует
24	1.1.23	1.1.24	355°58.4'	15.95	данные отсутствуют	50:20:0010512:305 адрес отсутствует
25	1.1.24	1.1.1	358°24.5'	0.36	данные отсутствуют	50:20:0010512:137; 50:20:0010512:305 адрес отсутствует

ПОЛНОЕ ВЛИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
КОДИФИКАЦИОННЫЙ СЛУЖБЫ РОСРЕЕСТРОВОЙ П. Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3.2 Лист 9

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

Земельный участок		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
Лист № 1 раздела 3.2:		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
10.11.2022г. № КУВН-999/2022-1351113		50:20:0010512:350					
Кадастровый номер:		50:20:0010512:350					
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	4	5	
	X	Y					
1	2	3					
1	467481.02	2172609.04	-	-	0.3		
2	467500.06	2172608.38	-	-	0.3		
3	467501.43	2172608.34	-	-	0.3		
4	467502.39	2172609.22	-	-	0.3		
5	467503.43	2172610.19	-	-	0.3		
6	467504.36	2172624.07	-	-	0.3		
7	467504.66	2172636.32	-	-	0.3		
8	467501.99	2172636.38	-	-	0.3		
9	467481.62	2172636.83	-	-	0.3		
10	467459.83	2172636.86	-	-	0.3		
11	467446.38	2172636.94	-	-	0.3		
12	467441.56	2172637.05	-	-	0.3		
13	467437.3	2172589.3	-	-	0.3		
14	467438.05	2172589.28	-	-	0.3		
15	467437.85	2172583.04	-	-	0.3		
16	467437.66	2172576.82	-	-	0.3		
17	467452.63	2172576.09	-	-	0.3		
18	467463.53	2172576.69	-	-	0.3		
19	467463.45	2172591.07	-	-	0.3		
20	467463.4	2172600.75	-	-	0.3		
21	467464.44	2172605.58	-	-	0.3		
22	467464.67	2172609.06	-	-	0.3		
23	467464.75	2172610.17	-	-	0.3		
24	467480.66	2172609.05	-	-	0.3		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП  
 КОДИФИКАТОР ДИГИТАЛЬНЫХ СЛУЖБ РОСРЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Р.  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Раздел 4 Лист 11

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

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Лист № 1 раздела 4	Всего листов выписки: 13
10.11.2022г. № КУВН/999/2022-1351113	
Кадастровый номер:	50:20:0010512:350
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1
Масштаб 1:200	
Условные обозначения	
ПОСЛОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: М.И.И. Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ» Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
Инициалы, фамилия	



Раздел 4.2 Лист 13

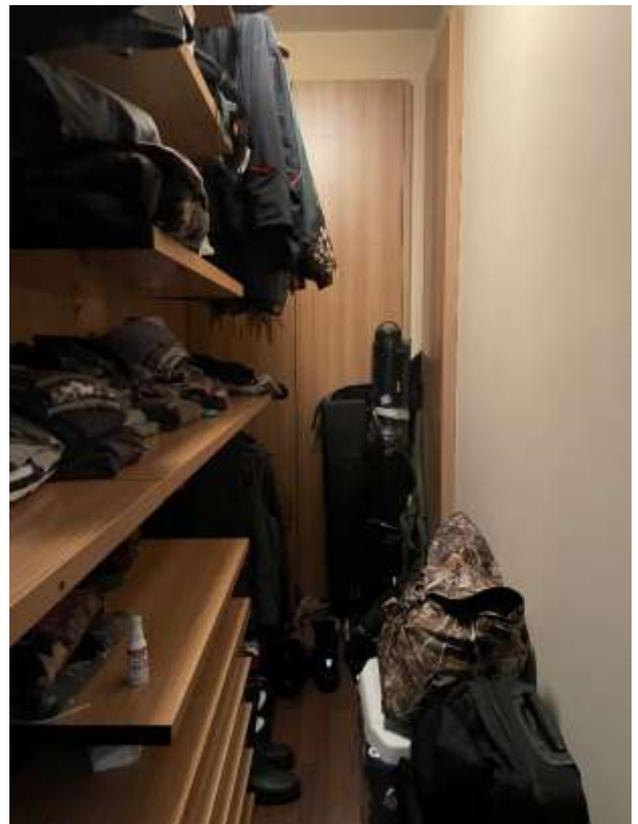
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

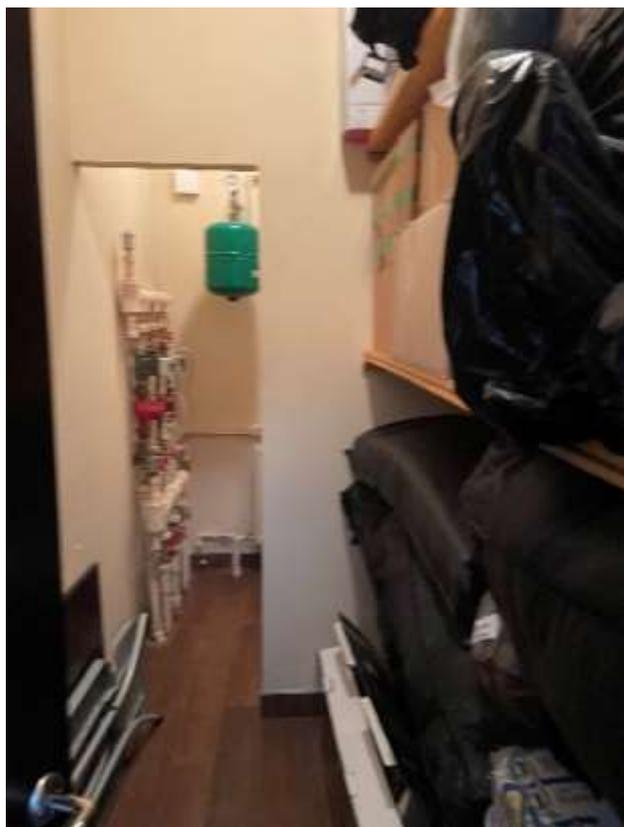
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
10.11.2022г. № КУВН/999/2022-1351113				
Кадастровый номер: 50:20:0010512:350				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:20:0010512:350/1				
Система координат: МСК-30, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467504.36	2172624.07	-	0.3
2	467504.66	2172636.32	-	0.3
3	467503.66	2172636.34	-	0.3
4	467503.08	2172624.12	-	0.3
5	467502.39	2172609.22	-	0.3
6	467503.43	2172610.19	-	0.3
7	467504.36	2172624.07	-	0.3

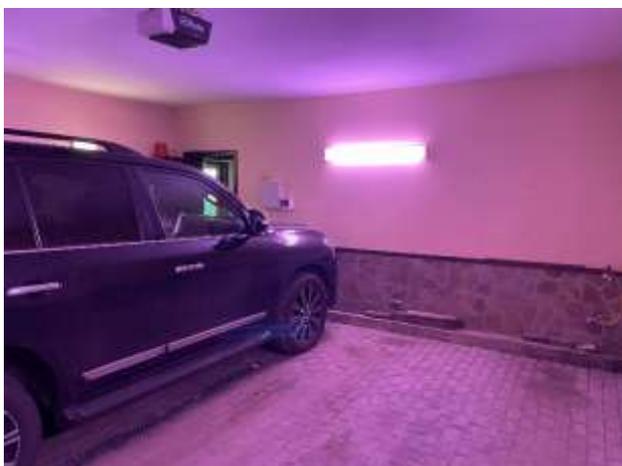
ПОЛНОЕ ВНЕИМЕННЫЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП КОДОВАЯ ДИСТРИКЦИОННАЯ ПОДСТАВКА Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025			

## Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

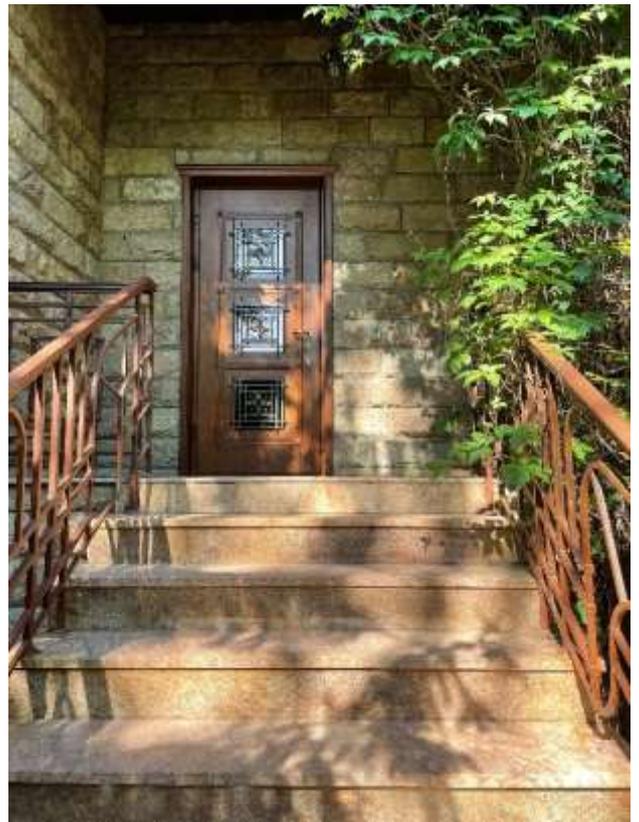
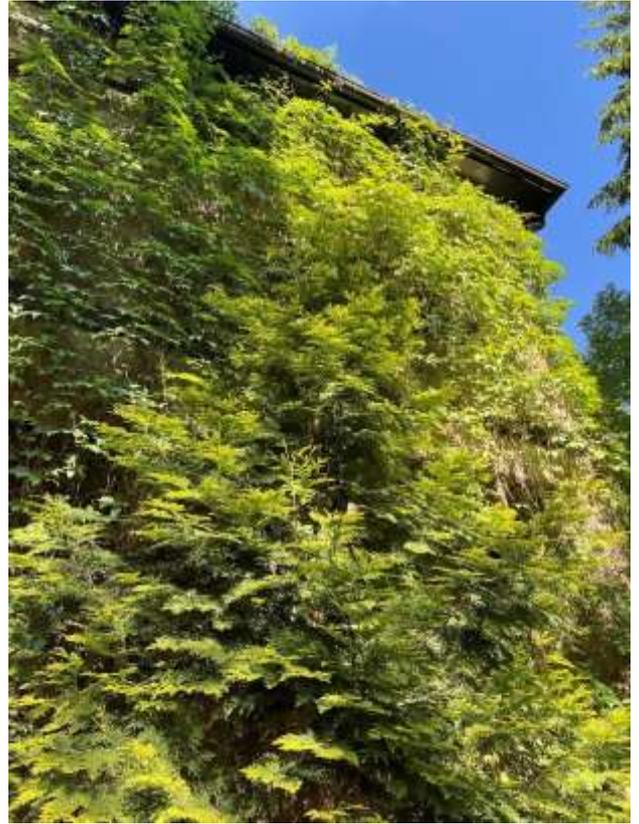














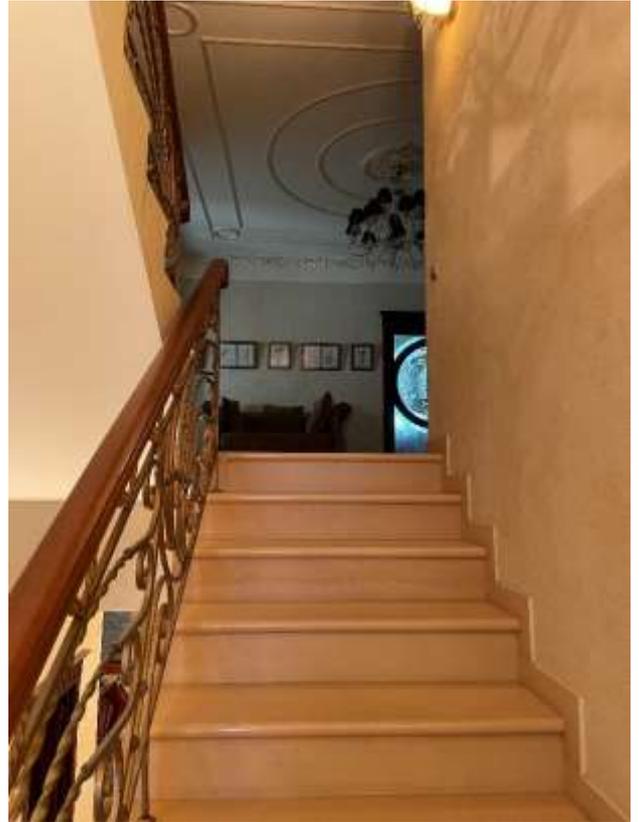








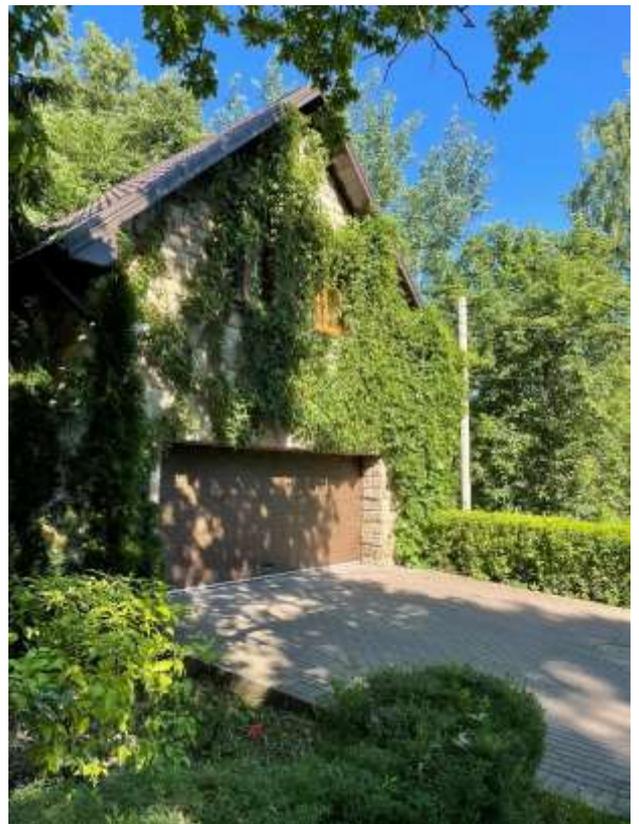
Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, р-н. Одинцовский, д. Жуковка, д. 82А















Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

148 (Сто сорок восемь)

лист 06



Генеральный директор  
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян