



АВТНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«Межрегиональная судебно-экспертная служба»

Зарегистрирована Министерством юстиции Российской Федерации  
за основным государственным регистрационным номером 1167700076147

является действительным членом Союза лиц, осуществляющих деятельность в  
сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований  
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА»  
(«СУДЭКС»)

## О Т Ч Е Т

№	0	0	0	3	/	2	5							
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:**  
**Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., адрес: Российская Федерация,**  
**Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7.**  
**Кадастровый номер 50:20:0080806:558,**

**Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., адрес: Московская область,**  
**р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208,**

**Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., адрес: Московская область, Один-**  
**цовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200,**

**Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., почтовый адрес ориентира: обл. Мос-**  
**ковская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123**

**Заказчик: Пантюхин Алексей Валерьевич**

**Исполнитель: АНО «Межрегиональная судебно-экспертная служба»**

**Дата оценки: 20.06.2025 год**

**Дата составления отчета: 02.07.2025 год**

МОСКВА 2025



# МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНАЯ СЛУЖБА

## Сопроводительное письмо к Отчету об оценке № 0003/25

Настоящее сопроводительное письмо подготовлено АНО «Межрегиональная судебная-экспертная служба» на основании договора № 0620 от 20.06.2025 года на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Сопроводительное письмо подготовлено на основании прилагаемого Отчета об оценке № 0003/25 от 02.07.2025 г., выполненного и подписанного экспертом-оценщиком Бондаренко О.А.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки: Общими стандартами оценки являются федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объекта оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности): федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (с изменениями на 14 апреля 2022 года) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611. Настоящие Федеральные стандарты оценки развивают, дополняют и конкретизируют требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке.

При проведении оценки были соблюдены требования внутренних документов: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Отчет об оценке соответствует требованиям установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Задача оценки – предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, для принятия управленческих решений, предоставления в суд.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества (Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г. завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558; Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208; Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200; Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123), по состоянию на 20.06.2025 г., составила:

**48 863 000 (Сорок восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей**

## Оглавление

Часть 1 «Основные факты и выводы».....	4
Часть 2 «Информация, содержащаяся в задании на оценку» .....	5
Часть 3 «Сведения об оценщике».....	8
Часть 4 «Сведения о Заказчике оценки».....	10
Часть 5 «Сведения об оценочной компании» .....	11
Часть 6 «Сведения о независимости» .....	12
Часть 7 «Сведения о внешних организациях и специалистах».....	13
Часть 8 «Стандарты оценки» .....	14
Часть 9 «Описание объекта оценки».....	15
9.1. Точное описание объекта оценки .....	15
9.2. Схема местоположения объекта оценки.....	18
9.3. Перечень использованных документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	35
Часть 10 «Допущения и ограничения оценки» .....	37
10.1. Специальные допущения .....	37
10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными .....	38
10.3. Прочие допущения.....	38
10.4. Ограничения оценки .....	38
Часть 11 «Анализ рынка».....	39
11.1. Макроэкономика.....	39
11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
11.3. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости .....	47
11.4. Анализ рынка загородной недвижимости.....	48
Часть 12 «Описание процесса оценки объекта оценки» .....	51
12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	51
12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	51
12.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	52
<i>Методология оценки Объекта оценки</i> .....	52
12.3.1. Затратный подход .....	52
12.3.2. Доходный подход.....	52
12.3.3. Сравнительный подход .....	52
12.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов.....	52
12.5. Глоссарий.....	54
Часть 13 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки» .....	56
13.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом .....	56
13.2. Согласование результатов оценки.....	84
Часть 14. Заявление о соблюдении требований оценщика.....	87
Часть 15 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки».....	88
Приложение № 1. Документы оценщика.....	89
Приложение № 2. Рыночная информация.....	96
Приложение № 3. Документы на объекты оценки .....	102

**Часть 1 «Основные факты и выводы»**

<p><b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г. завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558</li> <li>2. Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208</li> <li>3. Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200</li> <li>4. Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123</li> </ol>
<p><b>Право собственности</b></p>	<p>Оценивается 100% доля в праве</p>
<p><b>Субъекты права</b></p>	<p>ООО «КапиталГрупп», ИНН 9704248043</p>
<p><b>Дата оценки:</b></p>	<p>20.06.2025 г.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости производится без учета обременений и ограничений</p>
<p><b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b></p>	<p>№ 0003/25 от 02.07.2025 г.</p>
<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Договор № 0620 от 20.06.2025 г.</p>
<p><b>Рыночная стоимость, руб.</b></p>	<p>48 863 000 (Сорок восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей</p>

Оценщик

Бондаренко О.А./



АНО «Межрегиональная  
судебно-экспертная служба»  
Президент

/Сидоров А.А./



<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г.завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558</li> <li>2. Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208</li> <li>3. Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200</li> <li>4. Земельный участок, площадью 1500 +/-14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123</li> </ol>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Информация о величине рыночной стоимости объектов оценки для организации и проведения торгов</p>
<p><b>Задача оценки</b></p>	<p>Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости</p> <p>В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения</p>
<p><b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p><b>Предпосылки стоимости</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки 20.06.2025 г.;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта –для личного проживания;</li> <li>5) характер сделки: - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<p><b>Основания для установления предпосылок стоимости</b></p>	<p>Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</p>
<p><b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения рыноч-</b></p>	<p>20.06.2025 г.</p>

<b>оценки, дата определения рыночной стоимости):</b>	
<b>Дата составления отчета об оценке:</b>	02.07.2025 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	20.06.2025 г. – 02.07.2025 г.
<b>Дата осмотра:</b>	Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Данный факт не влияет на результат оценки
<b>Специальные допущения</b>	Оценка рыночной стоимости производится без учета специальных допущений
<b>Иные существенные допущения</b>	Оценка рыночной стоимости производится без учета существенных допущений
<b>Ограничения оценки</b>	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений и обременений
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	Не применялась
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Задание на оценку</li> </ul>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	В электронном виде, сроки предоставления: 20.06.2025 г.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	<p>Вариант 1. Заказчик</p> <p>Вариант 2. Лицо приобретающее имущество</p> <p>Вариант 3. Суд</p>
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	<p>Результат оценки должен быть представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в виде конкретного числа, без указания интервала значений, в границах которого может лежать величина стоимости объекта оценки;</li> </ul> <p>валюта – рубли Российской Федерации</p>
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Детализация раскрытия информации в отчете - с учетом требований к отчету об оценке, установленных законом об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (последняя редакция). В объеме, не противоречащим действующему законодательству об оценочной деятельности, федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (с изменениями на 14 апреля 2022 года) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных рас-</b>	При оценке объекта недвижимого имущества установлению подлежит рыночная стоимость на дату оценки (при типичных рыночных условиях), результат указывается в

<p><b>четных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b></p>	<p>виде величины рыночной стоимости, без НДС. Данная величина является результатом оценки.</p>
<p><b>Стандарты оценки</b></p>	<p>Общими стандартами оценки являются федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)».</p> <p>Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности): федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (с изменениями на 14 апреля 2022 года) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.</p> <p>Настоящие Федеральные стандарты оценки развивают, дополняют и конкретизируют требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке.</p>

**Часть 3 «Сведения об оценщике»**

Оценка Объекта оценки осуществляется следующим Оценщиком – физическим лицом, заключившим с Оценщиком трудовой договор (далее – Исполнитель):

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>
<b>Ф.И.О.</b>	Бондаренко Ольга Александровна
<b>Высшее образование</b>	Диплом о высшем образовании специалиста в ДонГУУ, факультет менеджмента внешнеэкономической деятельности, специальность: менеджер-экономист, серия НК № 38616986 от 30.06.2010 г.
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:</b>	№ 039916-1 от 27 июня 2024 г., направление: оценка недвижимости, серия 024788-КА1, срок действия квал. аттестата 3 года, до 27 июня 2027 г.
<b>Информация о членстве в СРОО</b>	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство № 0483 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 01.03.2011 года
<b>Должность</b>	Эксперт-оценщик
<b>Профессиональная переподготовка</b>	Диплом о профессиональной переподготовке, серия: ПП-I № 076070 в ГОУ ДПО «МИПК им. Г.В.Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объекта и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 619-11Д, дата выдачи 2011 г.
<b>Повышение квалификации</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации, при НОУ ДПО «ИПО», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0070/2013, дата выдачи 2013 г.,</li> <li>• Сертификат участника семинара, при НОУ ДПО «ИПО», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 24-26.09.2013 г.,</li> <li>• Сертификат участника семинара, при НОУ ДПО «ИПО», по программе «Оспаривание кадастровой стоимости», дата выдачи 20.01.2015 г.,</li> <li>• Сертификат участника семинара, при НОУ ДПО «ИПО», по программе «Оспаривание кадастровой стоимости», дата выдачи 06.08.2015 г.,</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 772400777713 при НОУ ДПО «ИПО», по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза», регистрационный номер 0028/2015, дата выдачи 15.02.2015 г.,</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 771802304673 при ФГБОУ высшего образования «РЭУ им. Г.В.Плеханова», по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», регистрационный номер 15.16И/ПК-244, дата выдачи 09.04.2020 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 772415689508, при Союзе Судебных экспертов «Экспертный совет» по дополнительной профессиональной программе «Оценка бизнеса», регистрационный номер ОБ-20.03.23/7, дата выдачи 07.04.2023 г.,</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 772415689547, при Союзе Судебных экспертов «Экспертный совет» по дополнительной профессиональной программе «Оценка бизнеса»</li> </ul>

	<p>и финансовое моделирование», регистрационный номер ОБиФМ-10.04.23/3, дата выдачи 12.05.2023 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации № 772415689720, при Союзе Судебных экспертов «Экспертный совет» по дополнительной профессиональной программе «Оценка размере упущенной выгоды», регистрационный номер УВ-30.10.23/3, дата выдачи 10.11.2023 г.</li> </ul>
<b>Место нахождения</b>	123007, г. Москва, ул. 5-я Магистральная д. 12, 3-й этаж, пом.VIII, комната 2
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (967) 267-44-55
<b>Адрес электронной почты</b>	7302087@mail.ru
<b>Степень участия в работах по оценке</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· сбор информации об объекте оценки;</li> <li>· анализ рынка объекта оценки;</li> <li>· расчет рыночной стоимости объекта оценки;</li> <li>· формирование отчета об оценке.</li> </ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис (договор) № 2300SB40R4165 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной со сроком действия с 01.06.2024 года по 31.05.2026 года, страховая сумма – 300 000 рублей; страховщик – САО «ВСК»
<b>Ученая степень:</b>	Ученой степени не имеет
<b>Ученое звание:</b>	Ученого звания не имеет

#### Часть 4 «Сведения о Заказчике оценки»

В процессе оценки не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Наименование	Описание
<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>ФИО</b>	Пантюхин Алексей Валерьевич

## Часть 5 «Сведения об оценочной компании»

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<i>Полное наименование</i>	Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-экспертная служба»
<i>Сокращенное наименование</i>	АНО «Межрегиональная судебно-экспертная служба»
<i>Реквизиты</i>	ОГРН: 1167700076147 ИНН: 9721033560

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-экспертная служба» внесена в Единый Государственный реестр юридических лиц (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 016834474), дата выдачи «22» декабря 2016 г.

АНО «Межрегиональная судебно-экспертная служба» внесена в ведомственный реестр некоммерческих организаций в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по г. Москве за учетным номером 7714057193 (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации от 12.01.2017 г.).

АНО «Межрегиональная судебно-экспертная служба» осуществляет деятельность на основании Федерального Закона «О некоммерческих организациях», Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.

## Часть 7 «Сведения о внешних организациях и специалистах»

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

*Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:*

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»,
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»,
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»,
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»,
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»

*Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):*

- федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (с изменениями на 14 апреля 2022 года) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.

Настоящие Федеральные стандарты оценки развивают, дополняют и конкретизируют требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке.

*Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:* стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

*Прочие стандарты:* не применялись.

*Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:*

- Методические рекомендации Ассоциации Экспертного совета

*Иные документы методического характера:* не использовались.

## Часть 9 «Описание объекта оценки»

### 9.1. Точное описание объекта оценки

#### Количественные и качественные характеристики объектов оценки

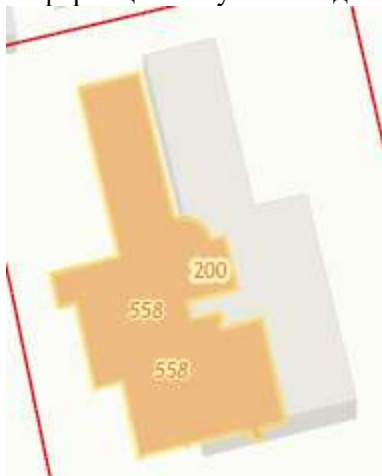
*Объект оценки:*

Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г. завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558

*Характеристики объекта оценки:*

<b>Кад. номер:</b>	50:20:0080806:558
<b>Тип:</b>	Здание
<b>Статус:</b>	Учтенный
<b>Наименование:</b>	Жилой дом
<b>Адрес:</b>	Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7
<b>Форма собственности:</b>	Частная
<b>Кадастровая стоимость:</b>	12583058.39 руб
<b>Общая площадь:</b>	292.2 кв.м
<b>Основные характеристики</b>	
<b>Общая этажность:</b>	2
<b>Подземная этажность:</b>	-
<b>материал стен:</b>	Смешанные
<b>Завершение строительства:</b>	2022
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	-
<b>Назначение:</b>	Жилое
<b>Правообладатель</b>	ООО «КапиталГрупп» ИНН 9704248043
<b>Вид права</b>	Собственность от 04.10.2024 г.
<b>Ограничения</b>	Ипотека в силу закона

Информация получена по данным кадастровой карты и Выписки из ЕГРН от 01.10.2024 г



*Объект оценки:*

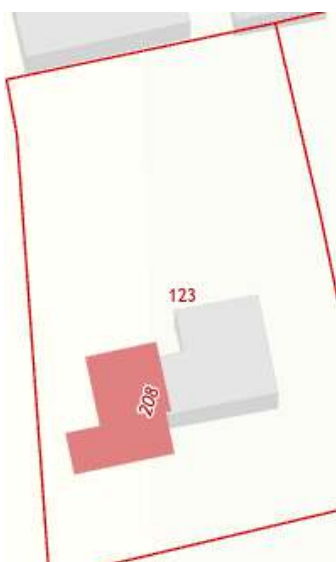
Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208

*Характеристики объекта оценки:*

Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208

<b>Кад. номер:</b>	50:20:0080806:208
<b>Тип:</b>	Здание
<b>Статус:</b>	Учтенный
<b>Наименование:</b>	Хозблок
<b>Адрес:</b>	Московская область, р-н Одинцовский, д Сергиево
<b>Формасобственности:</b>	-
<b>Кадастроваястоимость:</b>	514495.34 руб
<b>Общая площадь:</b>	77.8 кв.м
<b>Основныехарактеристики</b>	
<b>Общаяэтажность:</b>	1
<b>Подземнаяэтажность:</b>	-
<b>материал стен:</b>	Стены каменные кирпичные
<b>Завершениестроительства:</b>	2010
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	-
<b>Назначение:</b>	Нежилое здание
<b>Правообладатель</b>	ООО «КапиталГрупп» ИНН 9704248043
<b>Вид права</b>	Собственность от 04.10.2024 г.
<b>Ограничения</b>	Ипотека в силу закона

Информация получена по данным кадастровой карты и Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 г.



*Объекты оценки:*

1. Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200

2. Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123

*Характеристики объектов оценки:*

<b>Кад. номер:</b>	50:20:0080806:200	50:20:0080806:123
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный	Ранее учтенный
<b>Адрес:</b>	Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. № 7	обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8
<b>Категория земель:</b>	Категория не установлена	Земли населенных пунктов
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность	Частная
<b>Декларированная площадь:</b>	1500 кв.м	1500 кв.м
<b>Разрешенное использование:</b>	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства



**Особые условия:**

Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Не выявлены.

**Информация о текущем использовании объекта оценки**

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущее назначение, на дату оценки, у объекта оценки – жилой дом, хозблок расположенные на земельных участках.

**Экономические внешние факторы**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического

состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Московской обл. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

### Анализ обременений объекта оценки

На основании предоставленной информации, а именно: данных Заказчика, ограничений (обременений) – не зарегистрировано.

### 9.2. Схема местоположения объекта оценки

На Яндекс-картах адрес объекта оценки отображается не корректно. Оценщик уточнила адрес согласно данным кадастровой карты:

Рисунок 1. Схема расположения на карте



Рисунок 2. Схема расположения на карте



Рисунок 3. Схема расположения на карте

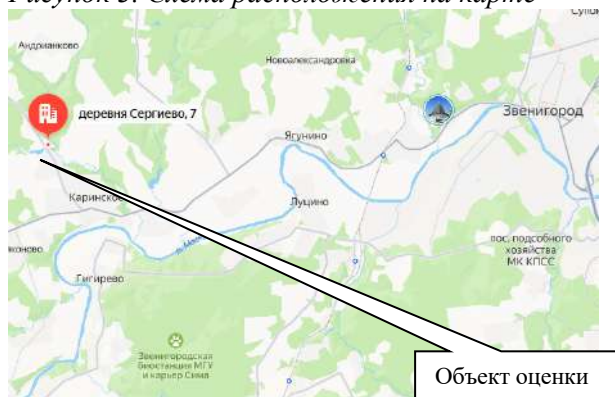
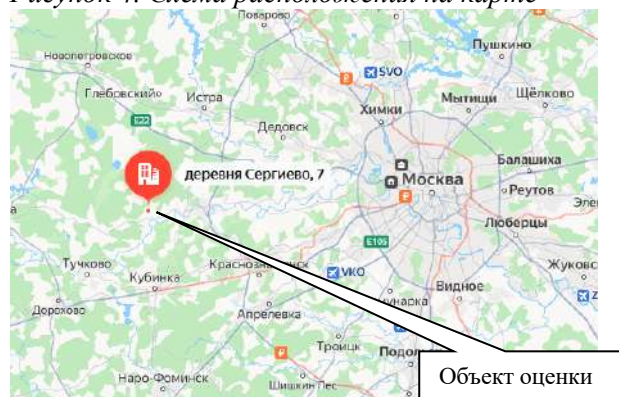


Рисунок 4. Схема расположения на карте



### 9.3. Фотографии объекта недвижимости

Фотоматериалы представлены Заказчиком, для более полного представления об объекте недвижимости.













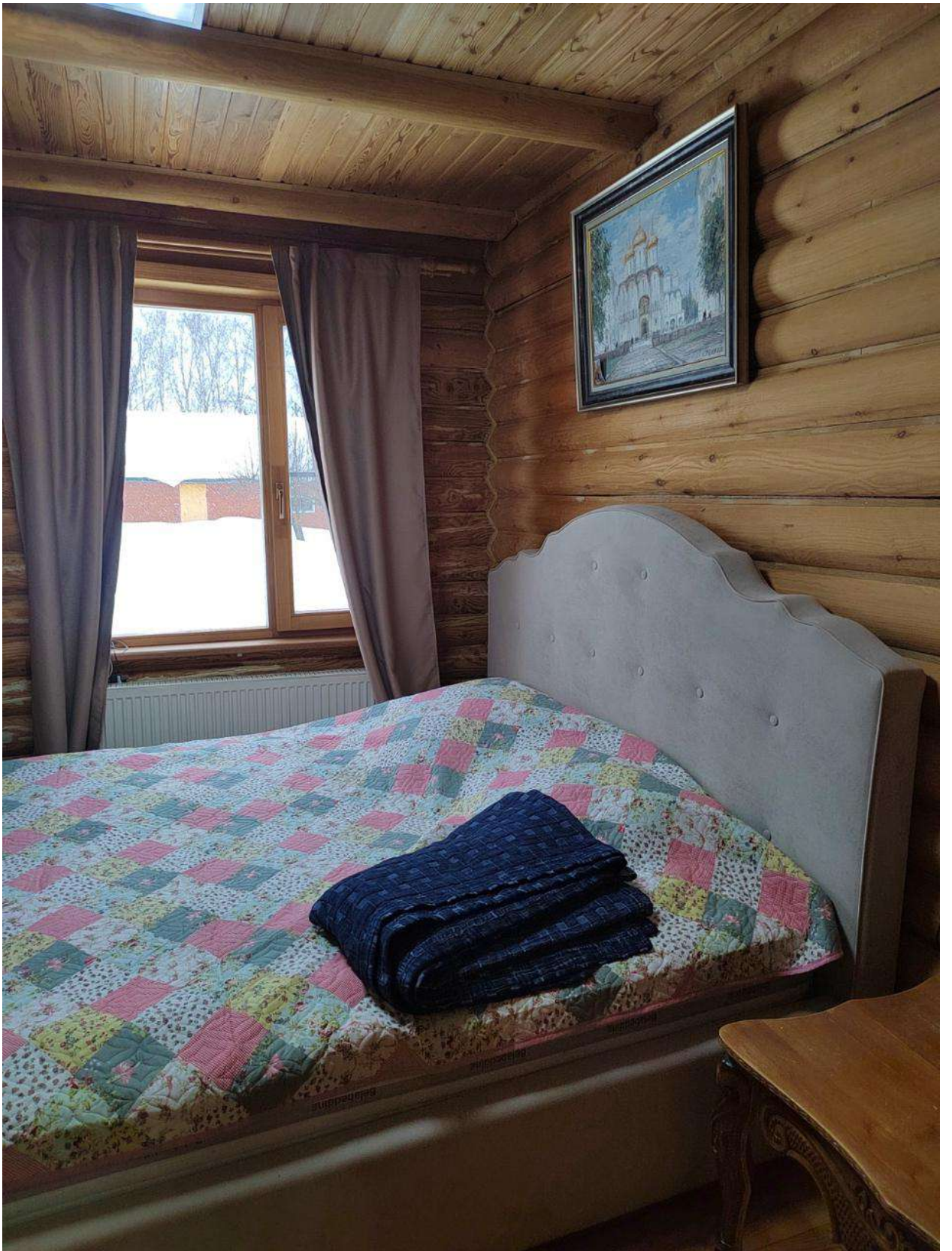


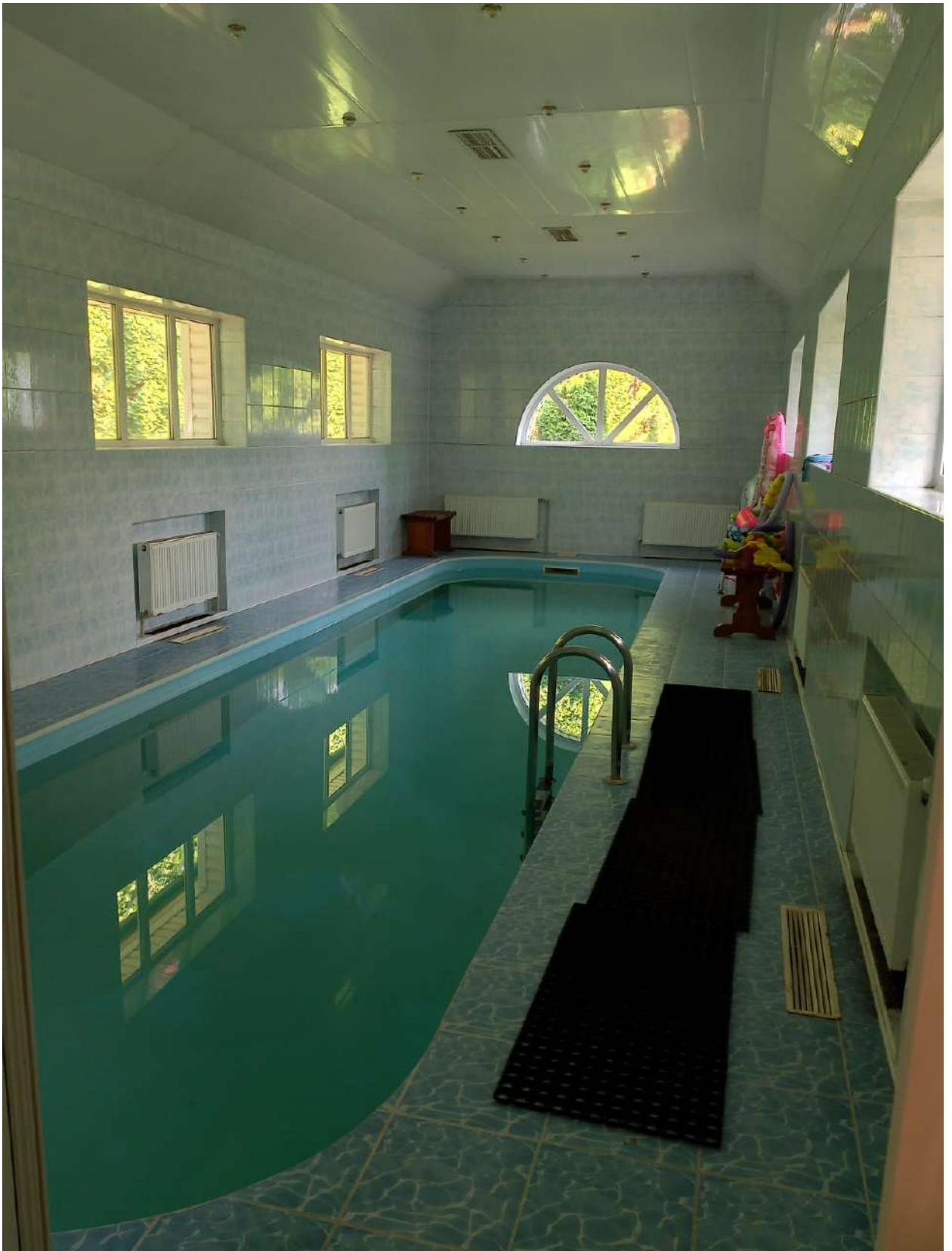
















#### **9.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.**

*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.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует максимальная стоимость оцениваемых объектов. Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть *физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.*

В настоящий момент объект оценки может эксплуатироваться в качестве жилого дома и хозблока, расположенных на земельных участках.

##### ***Критерий физической возможности***

В рамках данного этапа анализа перед Оценщиком стояла задача оценить размер, проектные характеристики и состояние улучшений. Техническое состояние позволяет эксплуатировать объект оценки в качестве жилого дома и хозблока. Иначе говоря, общее физическое состояние объекта оценки, его проектные характеристики отвечают критерию физической возможности для его эксплуатации в качестве жилого дома и хозблока на дату оценки.

##### ***Критерий законодательной разрешенности***

Объект оценки находится в частной собственности. На дату оценки текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений. Следовательно, объект оценки отвечает данному критерию.

##### ***Варианты использования приносящие прибыль***

Из всех возможных вариантов использования помещения, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Исходя из проектного местоположения оцениваемых объектов, Оценщик счел возможным проанализировать вариант приносящий прибыль, при условии сдачи в аренду, однако рынок аренды не развит в данном сегменте и не учитывает площадь земельного участка и также наличие доп.построек, в связи с чем применение доходного подхода исказит стоимость. При наличии большого количества объектов сравнения для применения сравнительного подхода можно применять только один сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке оцениваемой недвижимости.

##### ***Варианты использования, обеспечивающие максимальную доходность***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Определяя наиболее эффективное использование, Оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого помещения. Вариантом использования, обеспечивающим максимальную доходность будет, следующее: использование под коммерческие цели.

##### ***Таким образом:***

В соответствии с пунктом 21 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых на типичных условиях в условиях сложившегося рынка, либо представленных данных Заказчиком, а именно использование в текущем варианте: офисное помещение, расположенное в нежилом здании, для размещения управленческих (административных), финансово-экономических, хозяйственных и производственных структурных подразделений, включая использование Объекта для личных целей.

Таким образом, вариант использования жилого и нежилого помещения, являются законода-

тельно разрешенными, физически осуществимыми, финансово осуществимым и экономически целесообразным.

Расчет произведен в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта оценки».

### **9.5. Перечень использованных документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

- Задание на оценку.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

*Анализ достоверности:*

Оценщик проверяет достоверность информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Не подлежит проверке на достоверность информация, указанная в допущениях (как в задании на оценку, так и в иных разделах отчета об оценке). При этом:

- данная информация не должна противоречить требованиям законодательства, в частности – заменять результаты анализа рыночной конъюнктуры;
- необходимость введения допущений за пределами задания на оценку подлежит обоснованию.

Оценщик выполняет проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы.

Границы проверки определяются компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с договором на оценку.

Глубина проверки определяется с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источника информации;
- доступного объема информации об объекте оценки и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Основными способами проверки достоверности информации являются:

- сопоставление с рыночными данными (как из сегмента, к которому принадлежит объект оценки, так и с общерыночными закономерностями);
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

**6.** При проверке достоверности информации учитываются следующие основные характеристики ее источника:

- статус;
- компетентность по рассматриваемому вопросу;
- независимость от объекта оценки и заказчика оценки;
- открытость (доступность).

В отчете об оценке приводятся пояснения в отношении использованных способов проверки достоверности информации, глубины проверки и ее результатов.

При установлении факта недостоверности информации Оценщик может:

Отказаться от использования:

- недостоверной информации;
- всей информации из соответствующего источника;

Модифицировать информацию (ее недостоверную часть), при этом в отчете об оценке описываются конкретные изменения информации;

Отказаться от проведения оценки, если недостоверная информация является существенной

для определения стоимости объекта оценки и отсутствует возможность ее замены / модификации.

### 10.1. Специальные допущения

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета об оценке, теряют силу. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественное право на объект, которым он располагает, полностью или частично перейдет к другому лицу.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

3. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, кроме случаев, когда Заказчик предоставляет подлинники документов подтверждающих полное или частичное право собственности.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей<sup>1</sup>.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Мнение Исполнителя действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

11. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности

12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

13. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который храниться у Исполнителя. В настоящем отчете об

---

1 п. 14 ФСО №3

оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

14. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

### **10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

### **10.3. Прочие допущения**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 10.2.

В ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета в виде сносок по тексту

### **10.4. Ограничения оценки**

1. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

2. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев

## 11.1. Макроэкономика

### *Текущая ситуация в российской экономике. Апрель 2025 г.<sup>2</sup>*

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.
2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике. Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2025 года».
3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).
  - 3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.). Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).
  - 3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г). В непромышленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).
4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.
5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.
6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).
7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли<sup>1</sup> в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению<sup>2</sup> в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

<sup>2</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_aprel\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf)

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы. В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах). За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

**ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>																	
<b>ВВП</b>	1,5	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,8	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	1,6	-0,7	-0,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
<b>Индекс потребительских цен</b>	10,1	10,2/9,71	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
<b>Индекс цен производителей</b>																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																	
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	-	-	92 305	97 645	88 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России  
1 в апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность в т.ч.	-1,0	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-8,9
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,3	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
текстильные изделия одежды	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
кожа и изделия из неё	-2,5	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
деревянообрабатывающий комплекс в т.ч.	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,4	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,0	3,0	1,9	5,0	0,8	1,3	9,5	6,0	-0,2	0,6	-2,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,5	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,5
химический комплекс в т.ч.	4,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,0	7,0	5,1	-0,3
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,0	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиняно-пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,8	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,7	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	15,5	6,5	10,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	28,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	11,7	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	23,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-0,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,8	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	32,1	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	8,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	0,6	0,5
Водооснащение, водоотведение, утилизация отходов	-1,0	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рынок недвижимости сегодня представлен огромным количеством объектов разного назначения, принадлежности и стоимости. Чтобы не ошибиться при покупке, продаже или аренде того или иного объекта недвижимости, необходимо разбираться в сегментах рынка. В статье рассказываем, что такое сегментация рынка недвижимости и чем она важна для риэлторов.

Сегментация рынка – это разделение объектов недвижимости на различные группы, в рамках которых эти объекты имеют схожие характеристики. Это разделение осуществляется по ряду критериев, например, по назначению, по местоположению, по стоимости.

**В зависимости от критериев сегментации можно выделить основные виды:**

- Географическая – где находится: в городе или за городом.
- Целевая – для проживания или для целей бизнеса.
- Ценовая – эконом, комфорт, элитная.
- Принадлежности – государственная или частная.

Сегментация рынка дает возможность риэлтору быстрее сориентироваться в запросе клиента, провести анализ и оценку, оценить вероятные риски и возможности.

## **Основные сегменты рынка недвижимости**

1. Жилая недвижимость – это любое помещение, предназначенное для проживания людей. К ней относятся комнаты, квартиры, таунхаусы, дома. С юридической точки зрения такие помещения предназначены именно для постоянного проживания (не сезонного), обособлены физически (то есть это не может быть часть комнаты) и признаны жилыми (что подтверждается документами).
2. Коммерческая недвижимость – это вся недвижимость, которая используется для ведения предпринимательской деятельности, то есть получения прибыли. Это офисы, торговые помещения, здания, земельные участки и др. К такому сегменту относятся также ставшие популярными нынче апартаменты, хотя приобретаются они зачастую для проживания.
3. Земельный участок – это объект недвижимости, который представляет собой часть поверхности земли с конкретными границами, местоположением, площадью и правовым статусом. Земельные участки делятся по их принадлежности (лесной фонд, водный фонд и т.д.) и по назначению (населенные пункты, сельскохозяйственные, промышленные и прочие).

### **Жилая недвижимость**

Как уже было сказано ранее, к жилой недвижимости относятся все помещения, в которых люди могут проживать постоянно. Это может быть обособленная комната, квартира в многоквартирном доме, загородный дом и т.д. Жилая недвижимость в свою очередь тоже делится на несколько сегментов.

#### **Разделение по расположению**

В зависимости от того, где находится объект, жилая недвижимость подразделяется на городскую (расположенную в черте города) и загородную. Поскольку в городах все меньше и меньше становится частных домов, то в большинстве своем к городской относят квартиры, а к загородной – дома. Но есть и исключения. Например, таунхаусы и многоквартирные дома в больших загородных поселках.

В городе также имеет значение местоположение дома: центральный район или окраина. В центре квартиры могут стоить в несколько раз дороже, чем в удаленных районах. В первую очередь, это связано с развитой инфраструктурой, транспортной доступностью, наличием культурных и образовательных учреждений, развлечений.

#### **По дате постройки**

По дате постройки жилья выделяют первичное (новое) и вторичное жилье.

К первичному жилью относятся все новостройки, то есть помещения, в которых еще никто не проживал. Оно может быть как уже сданное, то есть готовое к заселению, так и находиться на стадии строительства. Приобретается такое жилье напрямую у компании-застройщика, а покупатель будет первым собственником данного помещения (отсюда и название первичное жилье).

Вторичное жилье – это весь жилой фонд, который уже был в эксплуатации и имел владельца.

**В свою очередь, в данном сегменте также выделяют несколько групп жилья:**

- Старый жилой фонд – это помещения в домах, построенных в 30-е годы прошлого века.
- Сталинки – дома, построенные в 40-50-х годах. Зачастую отличаются высокими потолками (от 3 до 3,5 метров) и большими кухнями. Раньше в таких домах располагалось много коммунальных квартир.
- Хрущевки – кирпичные и блочные типовые дома, построенные в 60-70-е годы прошлого столетия. Основное отличие – это маленькие площади и очень маленькие кухни (4-6 кв.м.)
- Улучшенной планировки – квартиры увеличенной (по сравнению с хрущевками) площади, с большой кухней и изолированными комнатами. Даты постройки – 80-90-е годы.

#### **По площади**

- Комната в квартире или в малосемейном общежитии.
- Студия и 1-комнатная квартира (первая отличается отсутствием стены между кухней и комнатой).
- 2-комнатная квартира.
- 3-комнатная квартира.
- 4-5 комнатная квартира.

Следует отметить, что не всегда площадь квартиры увеличивается пропорционально количеству комнат. Например, 1-комнатная квартира в новом доме может иметь площадь 50+ квадрат-

ных метров, что соответствует 2-3-комнатной хрущевке.

Особо стоит выделить квартиры со свободной планировкой – это квартиры со стенами только по периметру.

«Чаще всего это большие площади, в рамках которых собственник сам может создать свою планировку. Но у таких помещений есть одна особенность: для любой такой квартиры существует утвержденный план помещения, который можно выполнить без дополнительного согласования. Если же собственник делает свой дизайн-проект и свою планировку помещения, то ее необходимо дополнительно узаконить», – уточняет директор агентства «Нова-Риэлт» Евгения Новичкова.

### ***По качеству жилья***

Поскольку законодательно сегменты жилья по качеству никак не регламентируются, класс жилья определяется застройщиком самостоятельно для создания наиболее продающей маркетинговой концепции. Но есть и некоторые объективные критерии, которые диктует рынок недвижимости.

- Эконом-класс (стандарт) – это типовые квартиры без дорогой внутренней отделки. Отличаются небольшими площадями, простым оформлением помещений общего пользования и фасадов, большим количеством квартир на этаже.
- Комфорт-класс – это стандартные дома, но улучшенной версии: красивые яркие фасады, просторные зоны общего пользования, благоустроенная придомовая территория, удобные планировки квартир, развитая инфраструктура.
- Бизнес-класс – это жилье повышенной комфортности в наиболее привлекательных локациях. В отличие от жилья комфорт-класса, к инфраструктуре предъявляются более высокие требования, площади квартир больше, а помещения сдаются с отделкой по индивидуальному дизайн-проекту.
- Премиум (или элит) – это дома в исторических или самых престижных районах, выполненные по индивидуальному дизайн-проекту приглашенным архитектором. Чаще всего в таких домах 4-5-комнатные квартиры большой площади с высокими потолками, террасами и круглосуточным консьерж-сервисом.

### ***Коммерческая недвижимость***

Сегмент коммерческой недвижимости ориентирован под потребности бизнеса и связан с ведением коммерческой деятельности. Несмотря на то, что цена сделок в этом сегменте выше, чем в жилой недвижимости (стоимость объектов может исчисляться миллиардами рублей), сегмент нежилого фонда меньше, чем жилого.

### ***По назначению помещений в этой категории выделяются следующие виды помещений:***

- офисные;
- складские;
- торговые;
- производственные.

### ***Офисные помещения***

Классификация офисных помещений была принята в 2006 году и создавалась по западному образцу:

- Класс А (элит-класс) – это помещения высокого качества, расположенные в центральной части города, в новом бизнес-центре с развитой инфраструктурой и дополнительными услугами (паркинги, конференц-залы, кафе и рестораны, фитнес-центры). Характеризуются дорогой отделкой и оснащены новейшим оборудованием.
- Класс В (бизнес-класс) – это офисы среднего уровня, с определенным уровнем комфорта и дополнительных услуг (провайдер, видеонаблюдение, охрана, уборка), но меньшим, чем класса «А».
- Класс С (эконом-класс) – это небольшие офисные помещения низкой ценовой категории и с низким уровнем комфорта. Находятся не в центральных районах либо располагаются в коммерческих зданиях старого фонда (бывшие НИИ, проектные институты и т.д.)
- Класс D – помещения в старых нежилых зданиях в спальных и труднодоступных районах, чаще всего без ремонта.

### ***Торговые площади***

Торговое помещение – это недвижимость, которая используется для продажи товаров и услуг. Это может быть отдельно стоящее помещение (павильон, киоск), помещение в специализи-

рованном здании (торговом центре) или помещении на первом этаже жилого дома. При выборе торговой площади большую роль играет не только удобное расположение и доступность помещения для покупателей, но и его оснащённость: вентиляция, канализация, имеющиеся мощности и т.д.

### **Склады**

Складские помещения – это здания и сооружения для хранения продукции и сырья. Они могут быть открытые и закрытые, оборудованные и необорудованные, утепленные и холодные. Как и офисные помещения, склады делятся по классам, где к классу D относятся необорудованные подвальные и производственные помещения без отопления и ангара, а к классу А – обустроенные помещения с высотой потолков от 10 метров, с офисным помещением, оборудованные вентиляцией, видеонаблюдением, сигнализацией и охраной, парковкой для крупногабаритного транспорта, автоматизированным въездом и расположенные рядом с транспортными магистралями.

### **Промышленная недвижимость**

Промышленная (или производственная) недвижимость – это все здания и сооружения, где производятся и хранятся товары. К ним относятся заводы, фабрики и цеха, а также необходимая для производственного процесса инфраструктура: склады, энергетические объекты (подстанции), гаражи, станции ремонта и техобслуживания, лаборатории и конструкторские бюро.

«На сегодняшний день, когда в России активно идет процесс импортозамещения, бизнес ищет возможности вкладываться в производство. На рынке коммерческой недвижимости высоко востребованным стало приобретение производственных площадок и земельных участков под данное строительство. На складские комплексы так же, как и ранее, прослеживается активный спрос как на покупку, так и на аренду. Отличительной чертой современного времени в сегменте коммерческой недвижимости можно отметить потребность приобретения действующих производственных предприятий: заводов, комбинатов, фабрик, – это, так называемый, живой актив. При этом покупателей не останавливает необходимость модернизации и реконструкции приобретаемых объектов», – делится своим опытом управляющий партнер агентства «Новосел – Исеть» Мария Королькова.

### **Апартаменты**

Все большую популярность в последнее время набирают апартаменты. Подробнее о том, что это такое, читайте по ссылке. По своему юридическому статусу апартаменты относятся к нежилой коммерческой недвижимости и могут использоваться в качестве офиса, гостиничного номера, шоу-рума, студии красоты, фотостудии и т.д. Но в связи с тем, что визуально и технически апартаменты не отличаются от квартиры, а стоимость на 15-20% ниже, все чаще их используют как жилую недвижимость.

### **Земельные участки**

Земельные участки в России делятся по категориям. Согласно Земельному кодексу РФ, существует 7 категорий земель:

- земли населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, связи, энергетики и иного специального назначения;
- земли лесного и водного фондов;
- особо охраняемые природные территории;
- земли государственного запаса.

Остановимся на некоторых особо важных в риэлторской деятельности.

### **Деление по назначению**

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли с плодородными почвами для нужд сельского хозяйства: пашни, сенокосы, пастбища, сады, а также участки, на которых возведены здания и сооружения для производства, хранения и переработки продукции (теплицы, фермерские хозяйства и т.д.)

К этим землям относятся также земли для ведения садоводства и огородничества, в том числе, садовые и дачные участки, более понятные нам как СНТ (садовое некоммерческое товарищество) и ДНП (дачное некоммерческое партнерство).

Земли населенных пунктов – это земли внутри границ городов, деревень, сел и поселков, предназначенные для застройки и их развития: жилые зоны, общественно-деловые зоны, парки,

дороги, электрические линии и прочие. Также к землям населенных пунктов относятся участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

«Все больше людей последнее время хотят иметь дом за городом – кто-то для постоянного проживания, а кто-то для сезонных выездов на природу. И строиться они могут на землях 3 типов: садовые участки, дачные участки и участки под ИЖС. У каждого вида участка есть свои плюсы и минусы. Зачастую люди не знают правовых особенностей того или иного участка либо бывают просто подвержены неким стереотипам. Например, до недавнего времени считалось невозможным построить и зарегистрировать дом на земле СНТ (садовое некоммерческое товарищество), поэтому люди стремились купить участок под ИЖС, а это дороже. Законодательство меняется, и сейчас в СНТ можно построить дом высотой до 3-х этажей, присвоить ему адрес и зарегистрироваться. Большинство коттеджных поселков сейчас имеют статус СНТ или ДНП – это намного дешевле и выгоднее для собственников, если знать все нюансы», – считает эксперт Евгения Новичкова.

### **Коммерческие и потребительские**

Коммерческие земли так же, как и коммерческая недвижимость, в основе своей имеют использование с целью получения прибыли.

Потребительские земли используются для личных целей.

### **Деление по праву собственности**

По своей принадлежности земли могут быть федеральные (принадлежат государству), муниципальные (находятся в ведении муниципального образования) и частные. Последние, в свою очередь, могут принадлежать юридическим лицам (организациям) и физическим лицам (гражданам).

Первое, для чего риэлтору важно знать о сегментации рынка, – это выбор специализации. Каждый сегмент имеет свои особенности, и знать досконально нюансы всех сегментов невозможно. Поэтому каждый риэлтор выбирает для себя тот или иной сегмент, на котором он хочет специализироваться. Например, он может работать только с жилой недвижимостью или только с коммерческой.

Второе – это предоставление грамотных услуг своим клиентам, ведь если риэлтор не знает, чем отличается коммерческая недвижимость от жилой, он не сможет предостеречь клиента от покупки апартаментов или не подскажет отличие участка под ИЖС от СНТ.

## **Классификация**

### **1. Дачи**

*Дача.* Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

### **2. Дома**

*Дом* - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. **Таунхаусы**, в том числе:

*Таунхаус* - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

*Дуплекс* - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. **Коттеджи**

*Коттедж* - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

## Территориальные зоны

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: *Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.*

Таким образом, объекты недвижимости это жилая недвижимость-коттедж с хозпостройкой и земельные участки.

### 11.3. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

**Первый уровень (региональный)** - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К этому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

*Социальные:*

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования;
- тенденции изменения численности населения;
- изменение образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни,

*Экономические:*

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- факторы спроса: уровень дохода, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы, налоги.

Так же одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к большой зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

*Физические:*

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

*Политические (административные):*

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного вида льгот;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только с помощью прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты.

**Второй уровень (местный)** - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

*Ко второму уровню относятся следующие факторы:*

*Местоположение:*

- по отношению к центру города, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, коммунальным учреждениям;
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж;
- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

**Третий уровень (непосредственного окружения)** - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

*К третьему уровню относятся следующие факторы:*

*Физические характеристики:*

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.

#### **11.4. Анализ рынка загородной недвижимости**

Отмена<sup>3</sup> льготной ипотеки, позволяющей получить средства на покупку или строительство дома, отразилась на рынке загородной недвижимости. По итогам 2024 года в Московской области продажи загородного жилья в сегментах эконом – и комфорт-классов уменьшились на 15%.

К концу 2024 года себестоимость строительства выросла более чем на 30%, а загородная недвижимость подорожала в среднем на 20%. Уменьшение спроса привело к увеличению числа предложений на рынке на 20%. В 2025 году ситуация в целом не изменилась, так как условия остались прежними.

#### ***Недвижимость Подмосковья продолжает дорожать***

С начала 2025 года в России стоимость загородных домов увеличилась в среднем на 2,2% и составила 7,5 млн. Ситуация в регионах отличается.

В Подмосковье за год цены в среднем ценовом сегменте выросли на 15%. По данным экспертов «Домклик», в Дмитрове подорожание составило 16%, в Наро-Фоминске – 15%, в Раменском – 13%, в Воскресенске – 12%, в Домодедово и Чехове – 6%. На рынке загородной недви-

---

<sup>3</sup>[https://dzen.ru/a/Z-u\\_X6LI1EvFIGDL?ysclid=mclt02vwj5572242023](https://dzen.ru/a/Z-u_X6LI1EvFIGDL?ysclid=mclt02vwj5572242023)

мости Дмитрова количество предложений сократилось на 30%, в Наро-Фоминске и Воскресенске – на 26%, в Раменском – на 22%, в Домодедово – на 18%, в Чехове – на 16%.

При этом в городах, где на рынке много дорогой недвижимости, количество выставленных на продажу домов увеличилось: в Одинцово – на 18%, в Истре – на 13%, в Красногорске – на 7%. Стоимость элитной недвижимости с начала года выросла намного ощутимее, чем в среднем ценовом сегменте.

Покупка дома площадью 150 кв м в Одинцово обойдется в 43,3 млн рублей, в Красногорске – в 42,5 млн рублей, в Истре – в 31,5 млн рублей. В Долгопрудном дом такой же площади стоит в 22,9 млн рублей, в Лобне – 21,2 млн рублей, в Мытищах и Королеве – 20 млн рублей.

В Подольске, Балашихе, Люберцах, Бронницах и Ленинском стоимость загородного дома составляет 16 – 18 млн рублей. Самые дешевые загородные дома в Орехово-Зуеве, Талдоме, Шатуре и Егорьевске – их стоимость 5 – 6 млн рублей.

Спрос на загородную недвижимость есть, но о каком-то росте пока говорить преждевременно. На ситуацию продолжает влиять высокая ключевая ставка Центробанка. Часть потенциальных клиентов, заинтересованных в покупке загородной недвижимости, ждет снижения ставок по кредитам.

Высокие проценты по депозитам также сказываются на ситуации. Многие держат деньги на вкладах, чтобы получить доход. Некоторые клиенты покупают недвижимость после закрытия депозитов, подсчитав, что рост стоимости жилья сопоставим с полученной выгодой от размещения денег на вкладах. В некоторых случаях выгода от депозитов даже меньше.

#### ***Смещение интереса к Новой Москве***

В 2025 году около трети потенциальных покупателей загородной недвижимости на вторичном рынке Подмосковья стали также рассматривать варианты в Новой Москве. Большинство из них интересовались земельными участками и домами для постоянного проживания. Востребованность дач была не высокой.

В марте 2025 года стоимость коттеджа в Новой Москве в среднем составляет 30,21 млн рублей, в Подмосковье – 27,16 млн рублей. Участок земли размером 9 соток в Новой Москве стоит около 8,3 млн рублей, такой же в некоторых районах Подмосковья – 2,3 млн рублей. Покупка дачи на территории ТиНАО обойдется в среднем в 22,21 млн рублей, в Подмосковье – в 10,63 млн рублей.

По сравнению с прошлым годом на территории ТиНАО выросло число сделок на вторичном рынке. Ранее люди интересовались покупкой под ИЖС по льготной ипотеке, однако не все объекты подходили под условия ее выдачи. В 2025 году покупатели предпочитают расплачиваться наличными деньгами. Их привлекают варианты в Новой Москве не только из-за стоимости и развитой инфраструктуры – также важна столичная прописка, позволяющая получать льготы. В основном покупки в ТиНАО делают либо молодые семьи, улучшающие жилищные условия, либо приезжие из регионов.

#### ***Дачи в отдаленном Подмосковье: ситуация на рынке***

Весной традиционно растет интерес к дачам в Подмосковье. Когда сходит снег, покупатели могут лучше оценить состояние дорог и самого дома: фасада, стен, крыши. Покупка дач была и останется привлекательной, так как там более широкий диапазон цен, чем в сегменте ИЖС и домов.

По данным за февраль 2025 года, средняя стоимость дачи в Подмосковье достигла 10,63 млн рублей. Подорожание за год составило 12,1%. Эксперты ожидают, что к лету цены могут вырасти еще на 5 – 10%, а спрос – на 10 – 15%. При снижении ставок на банковские кредиты, повышение спроса может быть более значительным.

С 2024 года все больше покупателей стали интересоваться покупкой дач в отдалении от столицы, так как цены на них более доступные. В течение года заметно выросли в цене дачи на вторичном рынке в отдаленных районах Московской области, имеющих потенциал для роста стоимости загородной недвижимости.

Лидером по росту цен на дачи стал городской округ Зарайск. Средняя стоимость дачи в Зарайске в феврале 2025 года составила 2,1 млн рублей. По сравнению с февралем 2024 года цена выросла на 74,8%. В городском округе Лотошино дачи за год подорожали на 50% – до 1,7 млн рублей, в городском округе Луховицы цены на дачи выросли на 47,8% – до 3,1 млн рублей. В Шаховском дачи подорожали на 47,4% – до 2 млн рублей, в Волоколамском – на 46,4% – до 2,8 млн рублей.

Больше всего цены на дачи поднялись в районах, наиболее удаленных от Москвы. На этом фоне выросла покупательская активность. К примеру, в Зарайске в феврале 2024 года в продаже было 340 дач, в феврале 2025 года – на рынке только 140 лотов.

***Чего ждать в 2025 году?***

Ситуация на рынке загородной недвижимости Подмосковья во многом будет зависеть от изменения ключевой ставки Центробанка. Если у потенциальных покупателей снова появится возможность брать кредиты по привлекательным ставкам, спрос в сегментах эконом – и комфорт-классов может увеличиться. В данный момент существующие ставки по кредитам слишком высоки для многих покупателей этой недвижимости.

Учитывая тенденцию последнего времени, стоимость загородной недвижимости Подмосковья продолжит расти. На это могут повлиять рост стоимости стройматериалов, строительных работ, инфляция и другие факторы.

## 12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

### Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки.

## 12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «заданную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах,

без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

### **12.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки**

#### ***Методология оценки Объекта оценки***

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

#### **12.3.1. Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

#### **12.3.2. Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

#### **12.3.3. Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### **12.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов.**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

### ***Затратный подход.***

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированной недвижимости, а также при определении рыночной стоимости объектов недвижимости на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют.

*Основные этапы процедуры оценки:*

- ✓ расчет стоимости земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования;
- ✓ расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки;
- ✓ определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов;
- ✓ уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта;
- ✓ суммирование стоимости земельного участка и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

Применение затратного подхода в чистом виде (в том виде, в котором он используется сейчас) в современных условиях не представляется возможным без нарушения положений Федеральных стандартов оценки.

### ***Сравнительный подход.***

Сравнительный подход не применим, если недвижимость, подобная оцениваемой, на рынке продаж отсутствует.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости оценщиком были проанализированы следующие источники информации: сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное коли-

чество предложений по продаже объектов-аналогов, однако в данных объявлениях отсутствует информация о сдаче объектов в аренду. Учитывая во внимание все вышесказанное, а так же с учетом ограничений в применении метода ВРМ, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.

#### ***Доходный подход.***

Доходный подход применим для оценки только доходной недвижимости. Аренда коммерческой недвижимости – один из наиболее доходных сегментов рынка, в связи, с чем можно сделать вывод о высокой прибыльности подобной недвижимости. В нашем случае объект оценки может быть сдан в аренду и, соответственно, будет приносить доход в течение продолжительного периода времени.

В рамках доходного подхода применяют метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации – наиболее универсальный метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту. Метод капитализации доходов применяется, если:

- потоки доходов равновелики и стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В связи с тем, что объект оценки имеет ряд особенностей увеличенный земельный участок, наличие хозпостроек на участке - при сдаче в аренду основным фактом является жилая площадь, при применении только этой площади в расчетах не отразятся характеристики которые существенным образом влияют на итоговую рыночную стоимость единого объекта недвижимости, в связи с наличием предложений по продаже единого объекта недвижимости – применение доходного подхода к данному объекту даст искажающий результат. Оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода.

***В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости имущественных прав будет сравнительный (рыночный метод) подход.***

## **12.5. Глоссарий**

### **Метод сравнения продаж**

Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

### **Метод сравнительной единицы**

Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).

### **Процентная корректировка**

Относительная корректировка. Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

### **Резерв на замещение**

Отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов объектов недвижимости (за исключением текущего ремонта).

**Сверх улучшения** -Элементы объекта недвижимости, вклад в стоимость которых меньше затрат на их

создание.

**Скидка на торг-** Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки.

**Совокупный износ-** Общий износ. Уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.

**Срок жизни-** Срок физической жизни, полный срок жизни. Полный срок существования объекта недвижимости.

**Хронологический возраст -** Фактический возраст. Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

**Срок физической жизни остаточный-** Срок физической жизни оставшийся. Разница между полным и фактическим сроками жизни.

**Срок службы -** Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни. Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.

**Остаточный срок службы-** Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы. Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.

#### **Срок экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке**

Срок экспозиции. Период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

**Текущее использование объекта недвижимости-** Фактическое использование объекта недвижимости. Фактически сложившееся использование объекта недвижимости на определенную дату, как правило, на дату оценки

**Физический износ -** Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.

**Функциональное устаревание -** Уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.

**Эффективный возраст -** Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.

### 13.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

*Метод сравнения продаж* основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

#### Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков и единых объектов недвижимости, расположенных в Московской области, вблизи расположения объекта оценки.

#### Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости Московской обл., оценщик отобрал наиболее сопоставимые аналоги.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м.

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между

двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

#### **Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета**

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки Оценщиками использованы данные открытых интернет источников.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки единых объектов, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- наиболее сопоставимая площадь;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки.

При выборе объектов-аналогов была использована данные по публичным предложениям о продаже аналогичных объектов, которые были выставлены на публичную оферту до даты оценки. Осмотр не производился, информация (где это было возможно) получена по результатам телефонного интервьюирования. Основные моменты, которые не описаны в скринах объявлений по приведенным аналогам (в частности «локальное расположение», «качество отделки» и «площадь» и «имеющиеся улучшения») были приняты после уточнения путем телефонного интервьюирования, а также на основании объективных данных, обусловленных знанием Оценщиком города Москвы.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

При сравнении объекта оценки и сопоставимых аналогов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №7:

- «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»
- «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оцен-

щик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

- Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, учитывая вышесказанное, в результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для анализа ряд объектов.

*Описание выявленных объектов аналогов земельных участков*

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Адрес</i>	Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7, уч. №8	Московская обл., Одинцовский г.о., коттеджный пос. Четыре Сезона-1, 1	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Аниково	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Аниково, 12
<i>Расстояние до МКАД, км.</i>	60	53	50	49
<i>Охрана территории</i>	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию
<i>Наличие ограждения участка</i>	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Наличие зданий, строений, сооружений под снос</i>	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Близость к объектам повышающим стоимость земельных участков</i>	в наличии -лес и река	в отдалении	лес рядом	в отдалении
<i>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</i>	в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
<i>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</i>	в удалении от них	в удалении от них	в удалении от них	в удалении от них
<i>Общая площадь (фактор масштаба)</i>	3000	1330	2101	1500
<i>Наличие коммуникаций</i>	условно свободный - по границе газ и электричество	по границе - центральные коммуникации	по границе - газ и электричество	по границе - газ и электричество, колодец
<i>Функциональное назначение объекта</i>	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
<i>Налогообложение</i>	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается

<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot_izhs_3717618191?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot_izhs_3717618191?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_7475197219?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RVl0N_UxMSWdwSWtIUFFGlt9ko_Djj8AAAA">https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_7475197219?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RVl0N_UxMSWdwSWtIUFFGlt9ko_Djj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7295706013?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7295706013?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
<i>Цена предложения за земельный участок, руб.</i>		<b>6 400 000</b>	<b>10 999 999</b>	<b>9 900 000</b>

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

#### **Определение размера корректировок:**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

#### **Поправка на дату предложения**

Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. В качестве корректировки на дату оценки оценщиком была использована величина изменения темпа инфляции, поскольку темп роста на стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от темпа роста инфляции. (Что подтверждается исследованием Аббасова М. Э., Баринова Н. П., Зельдина М. А. «К обоснованию прогноза долгосрочных темпов роста цен на недвижимость»)<sup>4</sup>.

Датой оценки является 20.06.2025 г. Объекты-аналоги были взяты из интернет источников актуальных на период оценки. Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на условия продажи/предложения**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

#### **Корректировка на НДС**

Корректировка не требуется. Все аналоги, как и объект оценки представлены на продажу без НДС (НДС не облагается).

#### **Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов**

Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

<sup>4</sup>[http://www.avg.ru/prensa/pdf/article\\_04\\_07.pdf](http://www.avg.ru/prensa/pdf/article_04_07.pdf)

### Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Так как объект оценки имеет торгово-офисное назначение оценщик счел верным применить корректировку по Справочнику оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки.

Коэффициент корректировки на продажу составил 0,92 так как участок обладает уникальными характеристиками и имеет наивысшую ликвидность по отношению к иным участкам.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

### Корректировка на местоположение – удаленность до МКАД

Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, доверительный интервал

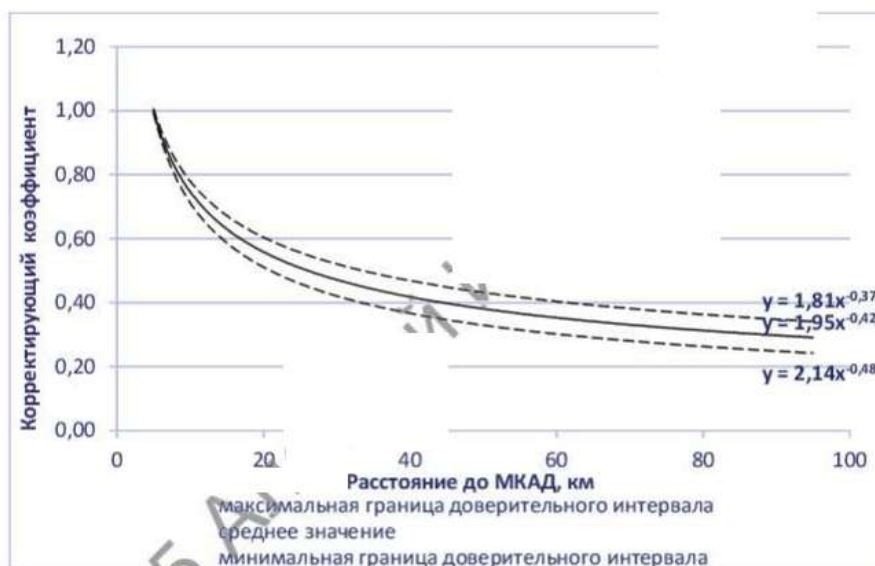


Рис. 29. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Доверительный интервал.

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки

Корректировка применяется ко всем объектам сравнения, корректировка рассчитана в рас-

четной табл.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Расстояние до МКАД, км.</i>	60	53	50	49
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>

**Корректировка на наличие ограждения земельного участка**

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Земельные участки  
Корректировка для всех аналогов составила 1,11 (1/0,90)

**Близость к объектам повышающим стоимость земельных участков**

Таблица 423. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81	0,84

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Земельные участки

Корректировка применяется ко всем объектам сравнения, корректировка рассчитана в расчетной табл.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Близость к объектам повышающим стоимость земельных участков</i>	в наличии -лес и река	в отдалении	лес рядом	в отдалении
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,22</b>	<b>1,11</b>	<b>1,22</b>

**Корректировка на наличие и состав коммуникаций**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,78	0,86

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89

<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,87

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки

Расчет Оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммуникаций	условно свободный - по границе газ и электричество	по границе - центральные коммуникации	по границе - газ и электричество	по границе - газ и электричество, колодец
электричество	по границе	по границе	по границе	по границе
<i>показатель корректировки</i>	0,82	0,82	0,82	0,82
<i>корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
<i>корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
водоснабжение	условно отсутствует	отсутствует	отсутствует	колодец
	0,85	0,85	0,85	1
<i>показатель корректировки</i>		1,00	1,00	0,85
<i>корректировка</i>				

канализация	условно отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
показатель корректировки	0,83	0,83	0,83	0,83
корректировка		1,00	1,00	1,00
Общая корректировка по аналогу		1,00	1,00	0,85

### Общая площадь земельного участка

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

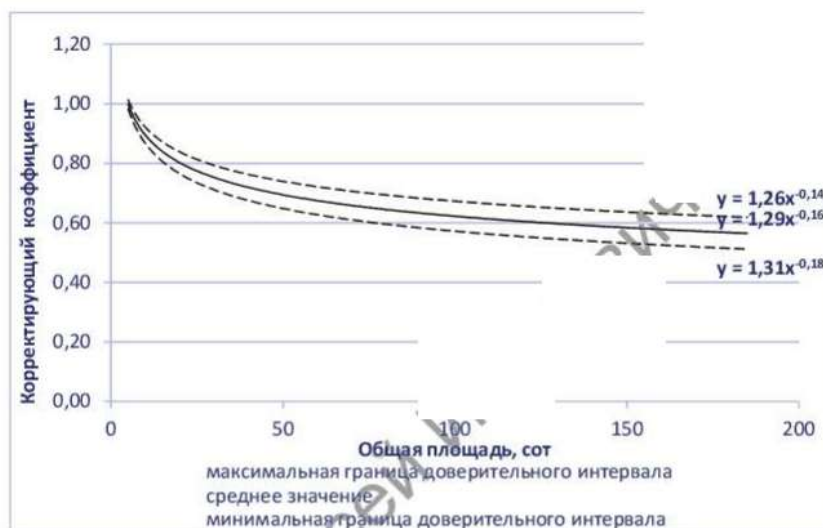


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Доверительный интервал.

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки

Корректировка применяется ко всем объектам сравнения, корректировка рассчитана в расчетной табл.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь (фактор масштаба)	3000	1330	2101	1500
Коэффициент корректировки		0,88	0,94	0,90

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

*Расчет рыночной стоимости земельного участка*

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Цена предложения за земельный участок, руб.</i>		<b>6 400 000</b>	<b>10 999 999</b>	<b>9 900 000</b>
<i>Цена предложения за 1 кв.м. земельного участка, руб.</i>		4 812	5 236	6 600
<i>Дата предложения</i>	20.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 812,00	5 236,00	6 600,00
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 812,00	5 236,00	6 600,00
<i>Корректировки на торг</i>		<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 427,04	4 817,12	6 072,00
<i>Расстояние до МКАД, км.</i>	60	53	50	49
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 205,69	4 479,92	5 586,24
<i>Охрана территории</i>	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию	шлагбаум при въезде на территорию
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 205,69	4 479,92	5 586,24
<i>Наличие ограждения участка</i>	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,11</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		4 668,32	4 972,71	6 200,73
<i>Наличие зданий, строений, сооружений под снос</i>	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		4 668,32	4 972,71	6 200,73
<b>Близость к объектам повышающим стоимость земельных участков</b>	в наличии -лес и река	в отдалении	лес рядом	в отдалении
Коэффициент корректировки		1,22	1,11	1,22
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		5 695,35	5 519,71	7 564,89
<b>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>	в отдалении	в отдалении	в отдалении	в отдалении
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		5 695,35	5 519,71	7 564,89
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>	3000	1330	2101	1500
Коэффициент корректировки		<b>0,88</b>	<b>0,94</b>	<b>0,90</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		5 011,91	5 188,53	6 808,40
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно свободный - по границе газ и электричество	по границе - центральные коммуникации	по границе - газ и электричество	по границе - газ и электричество, колодец
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		5011,91	5188,53	5787,14
<b>Функциональное назначение объекта</b>	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		<b>5 011,91</b>	<b>5 188,53</b>	<b>5 787,14</b>
Сумма корректировок по модулю		58,0	43,0	74,0
		0,017	0,023	0,013
Удельный вес аналога		0,3208	0,4340	0,2453
Удельная стоимость		1 607,82	2 251,82	1 419,59
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. руб.</b>	5 279,00			
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.</b>	<b>15 837 000,00</b>			

Таким образом, стоимость Земельного участка, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200 и Земельного участка, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123, по состоянию на 20.06.2025 г. составила: **15 837 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот тридцать семь тысяч) рублей.**

Так как далее будет оцениваться стоимость жилого дома с учетом улучшений, но без учета стоимости земельного участка Оценщик из стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) аналога вычитает стоимость уже рассчитанного 1 кв.м. земельного участка по сумме 5 279 руб. за 1 кв.м.

*Описание выявленных объектов аналогов ЕОН*

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Адрес</i>	Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7	Московская область, Одинцовский городской округ, Земледелец садовое товарищество	Московская область, Одинцовский городской округ, Луцинская Горка квартал, 7А	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигорье СНТ, 59
<i>Статус населенного пункта</i>	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Расстояние до МКАД, км. (яндекс-маршруты)</i>	60	59	55	57
<i>Расположение в КП</i>	обособленный	обособленный	обособленный	обособленный
<i>Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м. (Яндекс-маршруты)</i>	410	910	500	970
<i>Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости</i>	водоем, лес - рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов
<i>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</i>	на удалении от них	на удалении от них	на удалении от них	на удалении от них
<i>Качество подъездных путей</i>	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
<i>Наличие ландшафтного дизайна</i>	в наличии	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, пруд	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, жоружки	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, жоружки
<i>Наличие типовых хозяйственных построек</i>	в наличии хозблок 77,8 кв.м.	гриль домик, баня-бочка	в наличии	в наличии
<i>Общая площадь (фактор масштаба) дома/коттеджа</i>	292,2	78,8	138,4	253,2
<i>Материал стен</i>	смешанные стены	брус	из профилированного бруса	оцилиндрованное бревно
<i>Физическое состояние жилого дома в целом</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Состояние отделки</i>	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)
<i>Коммуникации</i>	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе	колодець, септик, электричество	электрический котел	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе
<i>Наличие кухонной мебели и бытовой техники</i>	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
<i>Площадь земельного участка, кв.м.</i>	3000	600	1000	2000
<i>Категория земель</i>	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

<i>Разрешенное использование</i>	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства
<i>Налогообложение</i>	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
<i>Цена предложения за единый объект, руб.</i>		12 500 000	26 000 000	55 000 000

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

#### **Определение размера корректировок:**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам:

#### ***Поправка на дату предложения***

Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. В качестве корректировки на дату оценки оценщиком была использована величина изменения темпа инфляции, поскольку темп роста на стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от темпа роста инфляции. (Что подтверждается исследованием Аббасова М. Э., Барина Н. П., Зельдина М. А. «К обоснованию прогноза долгосрочных темпов роста цен на недвижимость»)<sup>5</sup>.

Датой оценки является 20.06.2025 г. Объекты-аналоги были взяты из интернет источников актуальных на период оценки. Корректировка не требуется.

#### ***Корректировка на условия продажи/предложения***

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

#### ***Корректировка на НДС***

Корректировка не требуется. Все аналоги, как и объект оценки представлены на продажу без НДС.

#### ***Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов***

Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

#### ***Поправка на торг***

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Так как объект оценки имеет торгово-офисное назначение оценщик счел верным применить корректировку по Справочнику оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Коэффициент корректировки на продажу составил 0,91.

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

**Статус населенного пункта**

Таблица 8. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,87	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,63	0,68
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,60
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,88	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,59	0,56	0,62

Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,14	1,31	1,53	1,77
	II	0,88	1,00	1,15	1,34	1,56
	III	0,77	0,87	1,00	1,17	1,35
	IV	0,65	0,74	0,86	1,00	1,16
	V	0,57	0,64	0,74	0,86	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

#### Расстояние до МКАД

Таблица 45. Данные о привлекательности направлений покупки жилого дома в Московской области.

Критерий	Наиболее привлекательное направление	Наименее привлекательное направление
Инвестиционная привлекательность	Минское, Киевское, Дмитровское, Новорижское, Ленинградское, Калужское шоссе	
Доступность цены	Щелковское, Егорьевское, Новорязанское и Горьковское шоссе	Северное и северо-западное направление
Транспортная доступность	Новорижское, Киевское, Волоколамское, Симферопольское, Можайское, Киевское шоссе	Ленинградское, Каширское, Ярославское, Щелковское, Варшавское, Горьковское шоссе
Экология региона	Западное, северо-западное и юго-западное направления	Восточное направление
Развитая инфраструктура	Рублево-Успенское и Новорижское, Минское, Можайское, Дмитровское и Калужское шоссе	Южное и юго-восточное направление
Красивый природный ландшафт	Минское, Можайское, Дмитровское, Калужское шоссе	-
Престижность района	Рублево-Успенское, Новорижское, Минское, Можайское, Киевское шоссе	-

Корректировку можно определить по следующей формуле:

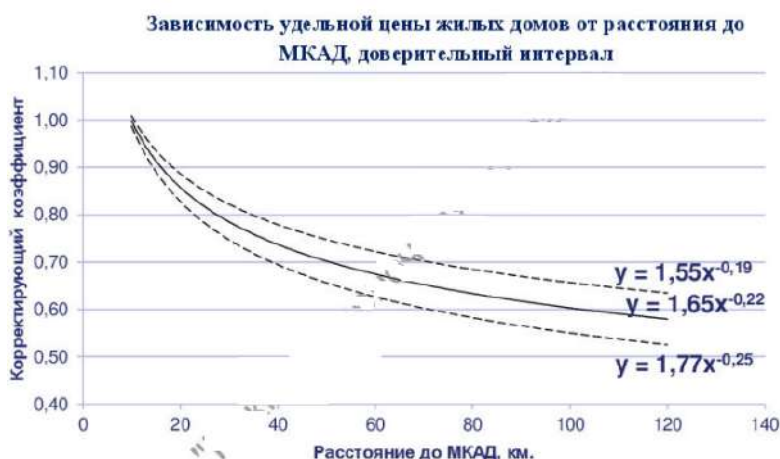
$$K_{\text{расст\_до\_МКАД}} = \left( \frac{L_{00}}{L_{0A}} \right)^k$$

где:

$L_{00}$  – расстояние от объекта оценки до МКАД, км

$L_{0A}$  – расстояние от объекта аналога до МКАД, км

$k$  – коэффициент торможения.



Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Расчет оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Расстояние до МКАД, км. (яндекс-маршруты)</i>	60	59	55	57
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>

### Расположение в КП

Таблица 49. Положительные и отрицательные аспекты с точки зрения собственника при расположении жилого дома в коттеджном поселке.<sup>11</sup>

Аспекты сравнения	Обособленный жилой дом	Жилой дом в коттеджном поселке
Подключение к сетям	- вопросами подключения к сетям собственник занимается самостоятельно - стоимость подключения невысока, но сроки могут достигать года	- вопросами подключения занимаются централизованно от компании застройщика - стоимость за подключение высокая, но подключение производится достаточно быстро
Обеспечение социальной инфраструктурой	- фактически имеющиеся объекты инфраструктуры в зависимости от местонахождения дома	- компания застройщик в рамках коттеджного поселка строит дополнительные объекты социальной инфраструктуры: детские и спортивные площадки, магазин, кафе и т.п.
Услуги по управлению	- услуги по управлению не оказываются, собственник может самостоятельно заключить договоры на обслуживание (например, на охрану, вывоз мусора)	- управляющая компания застройщика централизованно оказывает услуги по управлению (охрана, вывоз мусора, содержание сетей и т.п.)
Расходы на содержание	- минимальные ежемесячные расходы	- ежемесячные расходы на содержание сравнимы с расходами за содержание городской квартиры
Прочее	- свобода действий при распоряжении жилым домом	- необходимость учитывать решения управляющей компании (администрации коттеджного поселка)

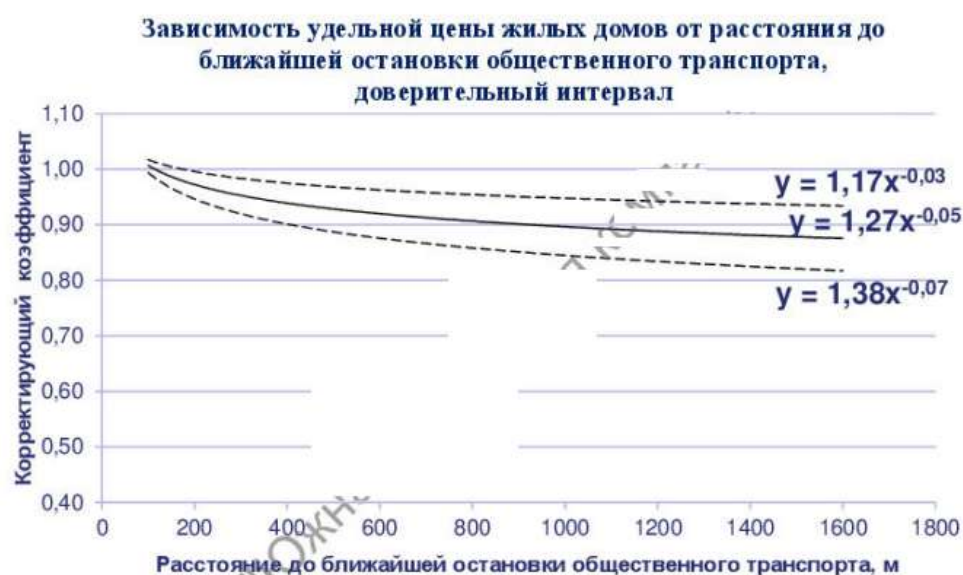
Таблица 50. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>3.Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены обособленного коттеджа/таунхауса к удельной цене такого коттеджа/таунхауса расположенного в коттеджном поселке	0,92	0,88	0,95

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется

### Близость к остановкам общественного транспорта



Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Расчет оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м. (Яндекс-маршруты)	410	910	500	970
Коэффициент корректировки		1,04	1,01	1,04

**Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости**

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного рядом с такими объектами	0,87	0,85	0,88

Таблица 99. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,16
	на удалении от таких объектов	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Расчет оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости</b>	водоем, лес - рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,16	1,16	1,16

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного на удалении от них	0,85	0,84	0,87

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

**Качество подъездных путей**

Таблица 131. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Отношение удельной цены дома, подъезд к которому затруднен, к удельной цене такого дома с хорошими подъездными путями	0,87	0,86	0,88

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

**Наличие ландшафтного дизайна**

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома с неоформленным участком к удельной цене такого дома с ландшафтным дизайном на участке	0.85	0,84	0,86

Таблица 148. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ландшафтного дизайна», усредненные по городам России.

		аналог	
		ландшафтный дизайн	неоформленный участок
объект оценки	ландшафтный дизайн	1,00	1,17
	неоформленный участок	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

**Наличие типовых хозяйственных построек**

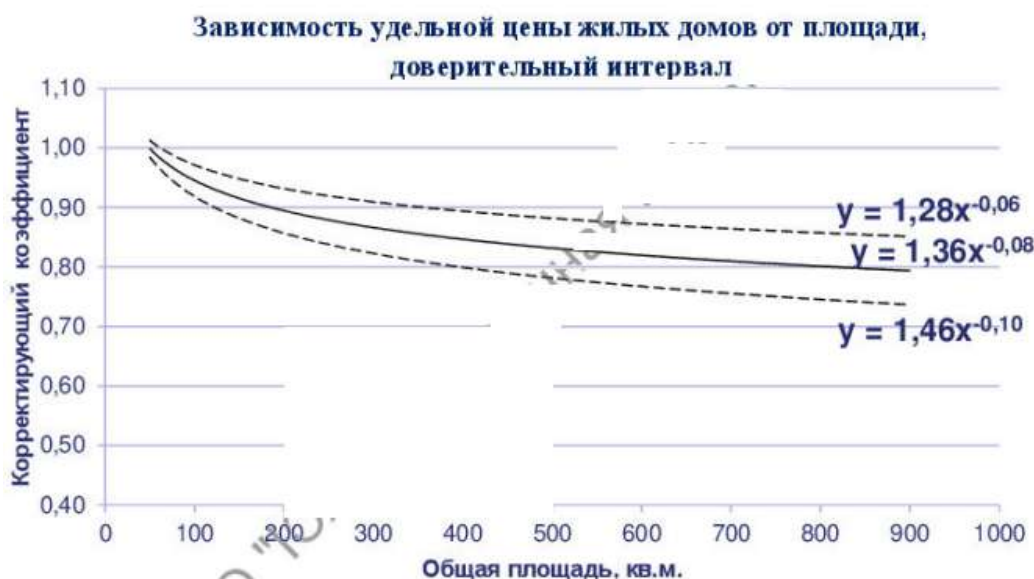
Таблица 163. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,88	0,86	0,89

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

**Общая площадь (фактор масштаба)**



Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред.Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Расчет оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь (фактор масштаба) дома/коттеджа	292,2	78,8	138,4	253,2
Коэффициент корректировки		0,90	0,94	0,99

### Материал стен

Таблица 196. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,78	0,82

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется

### Физическое состояние жилого дома в целом

Таблица 211. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость<sup>14</sup>.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,38
	удовл.	0,82	1,00	1,13
	неудовл.	0,73	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется

### Состояние отделки

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»),	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены дома, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)»	0,79	0,77	0,81
Отношение удельной цены дома, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)»	0,69	0,67	0,71

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)»	типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)»	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	0,86	1,00	1,08	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется

### Корректировка на коммуникации

#### Разводка коммуникаций

Таблица 247. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к удельной цене такого дома с выполненной разводкой электричества	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к удельной цене такого дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,84	0,82	0,85

Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Разводка коммуникаций», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка только электричества	не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,11	1,20
	выполнена разводка только электричества	0,90	1,00	1,08
	не выполнена разводка всех коммуникаций	0,84	0,93	1,00

### Отопление

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без отопления к удельной цене такого дома с центральным отоплением	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены дома с газовым отоплением к удельной цене такого дома с центральным отоплением	0,97	0,95	0,99
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без отопления к удельной цене такого дома с электрическим отоплением	0,89	0,87	0,90

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		центральное	газовое	без отопления
объект оценки	центральное	1,00	1,03	1,27
	газовое	0,97	1,00	1,23
	без отопления	0,79	0,81	1,00

### Водоснабжение

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с центральным водоснабжением	0,86	0,85	0,87
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с водоснабжением от скважины	0,94	0,93	0,95

Таблица 300. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		центральное	без водоснабжения
объект оценки	центральное	1,00	1,16
	без водоснабжения	0,86	1,00

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Москва			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с центральным водоснабжением	0,89	0,85	0,94
Московская область			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с центральным водоснабжением	0,90	0,85	0,94
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Москва и Московская область			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с водоснабжением от скважины	0,93	0,90	0,97

### Канализация

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с центральной канализацией	0,87	0,84	0,88
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с канализацией в виде септика (выгребной ямы)	0,94	0,93	0,95

Таблица 323. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		центральная	без канализации
объект оценки	центральная	1,00	1,15
	без канализации	0,87	1,00

Таблица 339. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», данные по Москве.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		септик (выгребная яма)	без канализации
объект оценки	септик (выгребная яма)	1,00	1,04
	без канализации	0,96	1,00

### Газоснабжение

Таблица 347. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением	0,88	0,84	0,91
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с автономным газоснабжением	0,91	0,87	0,95

Таблица 348. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		центральное	без газоснабжения
объект оценки	центральное	1,00	1,14
	без газоснабжения	0,88	1,00

#### Электроснабжение

Таблица 369. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома с электроснабжением от внешней сети к удельной цене такого дома без электроснабжения	1,14	1,12	1,16
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены дома с автономным электроснабжением к удельной цене такого дома без электроснабжения	1,08	1,06	1,09

Таблица 371. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог	
		электроснабжение от внешней сети	без электроснабжения
объект оценки	электроснабжение от внешней сети	1,00	1,14
	без электроснабжения	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

#### Расчет оценщика:

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммуникации	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе	колодец, септик, электричество	электрический котел	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе
<i>Разводка коммуникаций</i>	выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка всех коммуникаций
<i>корректировка</i>	1	1	1	1
<i>Отопление</i>	электрическое	электрическое	электрическое	электрическое
<i>показатель корректировки</i>	0,89	0,89	0,89	0,89
<i>корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Водоснабжение</i>	колодец/скважина	колодец	скважина	центральное

показатель корректировки	0,93	0,93	0,93	1
корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>
Канализация	септик	септик	септик	центральная
показатель корректировки	0,9	0,9	0,9	1
корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>
Газоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
корректировка	1	1	1	1
Электроснабжение	от внешней сети	от внешней сети	от внешней сети	от внешней сети
корректировка	1	1	1	1
<b>Общая корректировка по аналогу</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,84</b>

### Наличие кухонной мебели и бытовой техники

Таблица 408. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение			Доверительный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Отношение удельной цены дома без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такого дома с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92	0,94	

Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Лейфера Л.А., Жилая недвижимость, Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Корректировка не требуется.

### Расчет объекта недвижимости: жилой дом с улучшениями и хозблоком

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единый объект, руб.		<b>12 500 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
Стоимость земельного участка, руб.		3 167 400	5 279 000	10 558 000
Стоимость жилого дома с улучшениями, руб.		9 332 600	20 721 000	44 442 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.		<b>118 434</b>	<b>149 718</b>	<b>175 521</b>
Дата предложения	20.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		118 434,00	149 718,00	175 521,00
Корректировка на условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Коэффициент		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

<i>корректировки</i>				
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		118 434,00	149 718,00	175 521,00
<b>Корректировки на торг</b>		<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		107 774,94	136 243,38	159 724,11
<b>Статус населенног пункта</b>	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		107 774,94	136 243,38	159 724,11
<b>Расстояние до МКАД, км. (яндекс-маршруты)</b>	60	59	55	57
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		107 774,94	133 518,51	158 126,87
<b>Расположение в КП</b>	обособленный	обособленный	обособленный	обособленный
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		107 774,94	133 518,51	158 126,87
<b>Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м. (Яндекс-маршруты)</b>	410	910	500	970
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,04</b>	<b>1,01</b>	<b>1,04</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		112 085,94	134 853,70	164 451,94
<b>Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости</b>	водоем, лес - рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов	на удалении от таких объектов
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,16</b>	<b>1,16</b>	<b>1,16</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		130 019,69	156 430,29	190 764,25
<b>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>	на удалении от них	на удалении от них	на удалении от них	на удалении от них
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		130 019,69	156 430,29	190 764,25
<b>Качество подъездных путей</b>	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
<i>Коэффициент</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

<i>корректировки</i>				
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		130 019,69	156 430,29	190 764,25
<b>Наличие ландшафтного дизайна</b>	в наличии	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, пруд	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, жорожки	в наличии: газон, плодовые и декоративные деревья и кустарники, жорожки
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		130 019,69	156 430,29	190 764,25
<b>Наличие типовых хозяйственных построек</b>	в наличии хозблок 77,8 кв.м.	гриль домик, баня-бочка	в наличии	в наличии
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		130 019,69	156 430,29	190 764,25
<b>Общая площадь (фактор масштаба) дома/коттеджа</b>	292,2	78,8	138,4	253,2
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>0,90</b>	<b>0,94</b>	<b>0,99</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		117 017,72	147 044,47	188 856,61
<b>Материал стен</b>	смешанные стены	брус	из профилированного бруса	оцилиндрованное бревно
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		117 017,72	147 044,47	188 856,61
<b>Физическое состояние жилого дома в целом</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		117 017,72	147 044,47	188 856,61
<b>Состояние отделки</b>	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		117 017,72	147 044,47	188 856,61
<b>Коммуникации</b>	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе	колодец, септик, электричество	электрический котел	водоснабжение, канализация, отопление электрическое, газ - по границе
<i>Коэффициент корректировки</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,84</b>
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		117 017,72	147 044,47	158 639,55
<b>Наличие кухонной мебели и бытовой техники</b>	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
<i>Коэффициент</i>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

корректировки				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		117 017,72	147 044,47	158 639,55
Площадь земельного участка, кв.м.	3000	600	1000	2000
Коэффициент корректировки		<b>0,67</b>	<b>0,76</b>	<b>0,90</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		78 401,87	111 753,80	142 775,60
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		78 401,87	111 753,80	142 775,60
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Коэффициент корректировки		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		<b>78 401,87</b>	<b>111 753,80</b>	<b>142 775,60</b>
Сумма корректировок по модулю		72,0	58,0	57,0
		0,014	0,017	0,017
Удельный вес аналога		0,2917	0,3542	0,3542
Удельная стоимость		22 869,83	39 583,20	50 571,12
Рыночная стоимость 1 кв.м. руб.	113 024,00			
Рыночная стоимость объекта недвижимости (дом с улучшениями и хозблок), руб. округленно	<b>33 026 000</b>			

Таким образом, стоимость Жилого дома, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г.завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558 и Нежилого здания: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208, по состоянию на 20.06.2025 г. составила: **33 026 000 (Тридцать три миллиона двадцать шесть тысяч) рублей.**

### 13.2. Согласование результатов оценки

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$\tilde{N} = \sum \tilde{N}_i \times \hat{E}_i,$$

где:

$S$  – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

$S_i$  – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

$K_i$  – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма  $\sum K_i = 1$ ).

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки).

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования описано в методике А. Шаскольского, опубликованной в статье «Согласование результатов оценки с учетом неопределенностей исходных данных», автор статьи - С.Н.Краснощеков.<sup>6</sup>

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- ✓ построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ определение суммы баллов каждого подхода;
- ✓ определение суммы баллов всех используемых подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- ✓ округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

#### *Расчет весовых коэффициентов*

<b>Подходы</b>	<b>Затратный</b>	<b>Сравнительный</b>	<b>Доходный</b>
Подход применялся	нет	да	нет
Применимость подхода к оценке данного объекта	-	+	-
Адекватность, полнота и достоверность информации	-	+	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	+	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	+	-
Допущения, принятые в расчётах	-	+	-

<sup>6</sup> Источник информации: [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

Итого суммы баллов	-	+	-
Сумма баллов	100		
<b>Вес подхода округленно</b>	0%	100%	0%

Источник: составлено ООО «СТОК»

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, и составит на дату оценки:

*Расчет итоговой рыночной стоимости*

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., без НДС	48 863 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., без НДС	0	0,0
Результаты затратного подхода, руб., без НДС	0	0,0
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., без НДС</b>	<b>48 863 000</b>	

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана рыночная стоимость единого объекта недвижимого имущества (Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г.завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558; Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208; Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200; Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123), по состоянию на 20.06.2025 г., составила: **48 863 000 (Сорок восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей**

*Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:*

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 20.06.2025 год.

**Часть 15 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»**

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества (Жилой дом, общей площадью 292,2 кв.м., этажность: 2, в том числе подземных 0, 2022 г.завершения строительства, адрес: Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7. Кадастровый номер 50:20:0080806:558; Нежилое здание: хозблок, площадью 77,8 кв.м., этажность: 1, в том числе подземных 0, 2010 года завершения строительства, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д. Сергиево. Кадастровый номер 50:20:0080806:208; Земельный участок, площадью 1500 +/- 339 кв.м., категория не установлена, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. №7. Кадастровый номер 50:20:0080806:200; Земельный участок, площадью 1500 +/- 14 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8. Кадастровый номер 50:20:0080806:123), по состоянию на 20.06.2025 г., составила:

**48 863 000 (Сорок восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей**

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик



Бондаренко О.А./

АНО «Межрегиональная  
судебно-экспертная служба»  
Президент



/Сидоров А.А./



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации некоммерческой организации**

Автономная некоммерческая организация  
«Межрегиональная судебно-экспертная служба»

109202, Москва, ул. 2-я Карачаровская, д. 1, стр. 1, комн. 15

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «16» декабря 2016 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «21» декабря 2016 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 1 6 7 7 0 0 0 7 6 1 4 7

Начальник Главного управления  
Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве



В.В. Федоров

Учетный N

7 7 1 4 0 5 7 1 9 3

Дата выдачи «12» января 2017г.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
"МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНАЯ СЛУЖБА"**

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"21" декабря 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 7 7 0 0 0 7 6 1 4 7

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Управление Федеральной налоговой службы по г.Москве

*наименование регистрирующего органа*

"22" декабря 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Начальник отдела

Климичева Елена Николаевна

*Подпись, Фамилия, инициалы*



серия 77 №016834474

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R2374  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Автономная некоммерческая организация «Межрегиональная судебно-экспертная служба»	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 109202, г. Москва, ул. 1-я Карачаровская, д.1, стр.1, комн. 15	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования):</b> возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 13 000 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,26% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» февраля 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «10» февраля 2025 г. по «09» февраля 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные действия и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

  
/ А.С. Иванов /

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «10» февраля 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



"СУДЭКС"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## АНО "Межрегиональная судебно-экспертная служба"

является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность  
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

**"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"**

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

**№ 9234**

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 143 от 20 марта 2017 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

Действительно при наличии записи в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте [www.sudex.ru](http://www.sudex.ru)





**ПОЛИС (ДОГОВОР) №23005840R4165  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

Страхователь	Болдаренко Ольга Александровна
Дата рождения	12/02/1988
Место рождения	г. Донецк, Украина
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском опетительности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиям) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):
Первый взнос	Период страхования Страховая премия за период страхования с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплате следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательств Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> <p><b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>	

**Общие условия страхования:**  
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в пп. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКТЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОЦЕНЩИК, ОЦЕНЩИЦА, СТРАХОВАЮЩАЯ ПРЕМИА, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКТЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.**

**ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».**

**СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
Страховое акционерное общество «ВСК»	
Место нахождения:	Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
	ИНН 7710026574
	КПП 997950001
	Р./сч. 40701810600020001241
	Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
	БИК 044525225
	ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
	Тел./факс. (495) 727-4444
<b>От имени Страховщика:</b>	
<b>М. П.</b>	<b>А.Н. Мочалова</b>

**Место выдачи: г. Москва  
Дата выдачи/буклирования: 31.05.2023**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 039916-1 \_\_\_\_\_ « 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бондаренко Ольге Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

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

www.frc.gov.ru

024788 - КЛ1

## Приложение № 2. Рыночная информация

Avito

Участок 13,3 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде...

6 400 000 ₽  
481 203 ₽ за сотку

Участок 13,3 сот. (ИЖС)  
В ипотеку от 47 639 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон Написать

Рассчитать ипотеку

Пользователь  
Частное лицо  
Подписаться

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

### Расположение

Минское шоссе, 9769 км  
Московская обл., Одинцовский г.о., коттеджный пос. Четыре Сезона-1, 1



### Описание

Продам замечательный красивый участок для загородного проживания и отдыха. Участок ровный сухой, на котором расположены красивые вековые дубы, березы, также растут молодые ели и сосны. Участок идеален для размещения дома, на нем есть ровная площадка для строительства, которая позволит строить без удаления деревьев. Участок расположен в охраняемом коттеджном поселке, поселок застроен полностью! есть спортивная, детская площадка. Дороги с твердым покрытием всегда чистятся, снабжены ливневками. Дороги с уличным освещением, поселок очень уютный окружен лесом, рядом красивейший город Звенигород, со всей необходимой инфраструктурой, великолепным монастырем, рядом протекает Москва река. Соседи очень солидные и приятные люди, многие живут круглый год.

К участку сделан хороший заезд, подключено 3х фазное электричество 15кВт (все документы оформлены), центральные коммуникации по границе, в коттеджном поселке своя станция водоподготовки и очистки для общего водоснабжения. Полное отсутствие борщевика!

Отличная транспортная доступность: от метро Тушинская ходит автобус 455, от ж/д станции 190 км автобус 51, остановка около въезда в поселок. Один собственник, все документы в полном порядке. Продаем в связи с переездом.

Теги:

Земельный участок в Звенигороде, земельный участок в Одинцовском районе, земельный участок в Истринском районе, земельный участок в лесу, земельный участок в Подмосковье, земельный участок на западе Москвы, земельный участок с деревьями, земельный участок в коттеджном поселке, земельный участок с коммуникациями, купить земельный участок в Московской области, купить земельный участок в Подмосковье, купить земельный участок от собственника.

### Пользователь

Частное лицо  
Подписаться

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Пользователь

Частное лицо  
Подписаться

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_133\\_sot\\_izhs\\_3717618191?context=H4sIAAAAAAANwEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnBhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelynye_uchastki/uchastok_133_sot_izhs_3717618191?context=H4sIAAAAAAANwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Avito

Участок 21 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде

10 999 999 Р

523 809 Р за сотку

**Участок 21 сот. (ИЖС)**

В ипотеку от 66 961 Р/мес.  
[Посмотреть сделки](#)

Отвечает около часа

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Пользователь**  
 Агентство  
[Подписаться](#)  
[Документы проверены](#)

**Контактное лицо**  
 Контактное лицо

**Спросите у продавца**

**Пользователь**  
 Агентство  
[Подписаться](#)  
[Документы проверены](#)

**Контактное лицо**  
 Контактное лицо

**Спросите у продавца**

### Об участке

Площадь: 21 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

### Расположение

Минское шоссе, 43 км

Московская обл., Одинцовский г.о., д. Аниково



### Описание

Одинцовский район, дер. Аниково (рядом - гор. Звенигород, Кубинка).

Это - ДЕРЕВНЯ - НЕ СНТ = отсутствие ЛИШНИХ взносов и периодических платежей!  
 \* ВСЕГО 55 км. от МКАД по СКОРОСТНОМУ Новорижскому шоссе!

2 участка = 10.59 соток и 10.42 сотки (суммарно = 21.01 сотки).

ВОЗМОЖНА продажа ПО ОТДЕЛЬНОСТИ.

КРАЙНИЕ участки на КРАЙНЕЙ улице = минимум соседей!

ГАЗ возле забора (по границе участков)!

Электричество = 15 кВт (заведено на участок).

СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! Разумный торг.

НЕТ и НЕ было: залогов, ипотеки, матер. капитала и пр.!

В собственности с 2011 года (почти 15 лет)!

ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОЕ место, абсолютные ТИШИНА и КОМФОРТ:

\* НАПРОТИВ - густой смешанный ЛЕС (прогулки, ягоды, грибы :) - ЗАКАЗНИК

Звенигородская биостанция МГУ и КАРЬЕР Сима, берег реки-Москва

[https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelyne\\_uchastki/uchastok\\_21\\_sot\\_izhs\\_7475197219?context=H4sIAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RV10NUxMSWdwSWtIUFGIjt9ko\\_Djj8AAAA](https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelyne_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_7475197219?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1RV10NUxMSWdwSWtIUFGIjt9ko_Djj8AAAA)

Avito

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде

9 900 000 ₽

660 000 Р за сотку

**Участок 15 сот. (ИЖС)**

В ипотеку от 62 265 Р/мес.  
Посмотреть условия

Отвечает около 30 минут

Показать телефон Написать

Рассчитать ипотеку

**Владис**  
Агентство  
Подписаться

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

**Козинец Вадим Валерьевич**  
Контактное лицо

Спросите у продавца

Здравствуйте!

**Об участке**

Площадь: 15 сот.      Расстояние от МКАД: 43 км

**Расположение**

Минское шоссе, 43 км  
Московская обл., Одинцовский г.о., д. Аниково, 12



**Описание**

Код объекта: 1386334.  
Продам большой, прямоугольной формы земельный участок, ИЖС. Участок с небольшим уклоном к дороге (5-6 градусов), это значит, что участок сухой, вода не задерживается, электричество 15+15 кВт, вода колодец, газ в притык к участку, буквально 1м.  
**ВНИМАНИЕ ВАЖНО.**  
Фасад участка выходит на асфальтированную трассу пересекающую всю деревню, активный трафик особенно в выходные, тем самым это замечательное место для коммерческой деятельности, магазин, кафе и пр. Минимум конкуренции в ближайшей локации.  
Участок также идеально подходит для строительства жилого дома, в 150 метрах находится излучина Москва реки, с множеством мест для отдыха. В километре от участка расположен дом отдыха Солнечная поляна, СПА, бассейн, пляж, горнолыжный спуск, известный трактир "Алеша".  
Обременений нет. Один собственник.

[https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_izhs\\_7295706013?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7295706013?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Покупить дом 78.8м²

## Продается 2-этажный дом, 78,8 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Земледелец садовое товарищество

На карте  
 М Рублево-Успенское шоссе 58 км от МКАД М Новорижское шоссе 57 км от МКАД

Проверено в Росреестре

Планировка 34 фото

### Уютный загородный дом ждет вас!

Общая площадь <b>78,8 м²</b>	Участок <b>6 сот.</b>	Материал дома <b>Деревянный</b>
Этажей в доме <b>2</b>	Год постройки <b>2012</b>	

Арт. 109063140 У нас есть идеальное место для вас и ваших близких — загородный дом с ухоженным участком, для душевных встреч в кругу близких и друзей!  
 Представьте себе: теплый солнечный день, запах свежескошенной травы и легкий ветерок, который приносит радостные звуки смеха и дружеских разговоров.  
 Или зимний вечер в кругу друзей у костра в уютном домике под шашлычок и теплая банька!

#### О доме

Площадь	78,8 м²
Материал дома	Деревянный
Количество этажей	2
Количество спален	4
Год постройки	2012

#### Об участке

Площадь	6 сот.
Статус участка	Садоводство

#### Коммуникации и удобства

Санузел	2 в доме
Канализация	Есть
Водоснабжение	Колодец
Электричество	Есть
Газ	Нет
Дополнительно	Гараж Баня

12 @ Войдите в ЦИАН через Почту Mail.ru

Следите за оценочной компанией СТОК  
 7302087@mail.ru

Войти как оценочная компания СТОК

Цена: Нажмите на «Войти», вы сможете получить сайт <http://odintsovo.cian.ru> информацию в своем личном кабинете, данные о продажах и адреса авторизованной почты.

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Макромир**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Татьяна Харлова

12 500 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 158 629 Р/м²

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Макромир**  
 Документы проверены

12 500 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр: 158 629 Р/м²

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Макромир**  
 Документы проверены


РИЕЛТОР  
 Татьяна Харлова

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/319231617/#>

Продаётся 2-этажный дом, 138,4 м<sup>2</sup>

Московская область, Одинцовский городской округ, Луцинская Горка квартал, 7А - база...

М/ Новорицкое шоссе 54 км от МКАД / С/ Сколковское шоссе 50 км от МКАД



36 фото

Общая площадь: 138,4 м<sup>2</sup>

Участок: 10 сот.

Материал дома: Деревянный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 2021

В нескольких километрах от старинного города Звенигород, в "Подмосковной Швейцарии", на высоком и ровном участке прямоугольной формы продается стильный двухэтажный дом из клееного бруса с балконом и верандой (138 кв.м). Дом построен по индивидуальному проекту "Венеция" из клееного бруса, изготовленного на собственном производстве одной из топовых компаний-застройщиков в области деревянного домостроения - "Русский Запад". Брус обработан на производстве антипиреном (огнезащита) и биозащитой. Стены, торцы и все поверхности дома покрыты немецким маслом Biofa. Поэтому одним из главных преимуществ такого дома является безопасность и экологичность. В доме тепло зимой с минимальными затратами на электроэнергию (дом обогревается электрическим котлом "Эван" 12 кВт, 13 батарей с теплоносителем Thermaagent Еко 30). Прохладно и в жаркий день без подключения мощного кондиционера, который расположен на лестнице между этажами для равномерного распределения воздуха в доме. Лестница изготовлена из лиственницы, лишь поручни и балясины - из сосны. Высота потолков: 3 м на 1 этаже, 3,5 м на 2 этаже. Планировка дома очень удачная, поскольку включает в себя все необходимые для комфортного проживания помещения: кухня-столовая, совмещенная с гостиной, прихожая, котельная, санузел, подлестничное пространство, холлы, небольшой кабинет и 3 спальни разного размера, две из которых имеют вид на другой берег Москвы-реки и Саввино-Сторожевский монастырь. В доме предусмотрено 3 входа с металлическими дверями с терморазрывом: для входа в дом, в котельную и выхода на веранду, находясь на которой можно наслаждаться изумительными закатами. Участок обнесен металлическим забором на фундаменте. Электричество 15 кВт. Скважина с кессоном, насос итальянский. Канализация: система колодцев из железобетонных колец, соединенных между собой переливными трубами. На территории участка размещен садовый домик для хозинвентаря, построенный в одном стиле с домом, рядом с парковкой, на которой легко могут поместиться 3 машины.

### О доме

Площадь	138,4 м <sup>2</sup>
Материал дома	Деревянный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	2
Количество спален	3
Год постройки	2021

### Об участке

Площадь	10 сот.
Категория земель	Земли сельхозназначения
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

### Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Септик
Водоснабжение	Скважина
Отопление	Электрическое
Электричество	Есть

26 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 25 220 000

Ипотека

Цена за метр 187 861 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Ольга Сухопалько  
Суперагент  
1,0 · 3

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банках

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 25 220 000

Ипотека

Цена за метр 187 861 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Ольга Сухопалько  
Суперагент  
1,0 · 3

ЦИАН. ИПОТЕКА

26 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 25 220 000

Ипотека

Цена за метр 187 861 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Ольга Сухопалько  
Суперагент  
1,0 · 3

ЦИАН. ИПОТЕКА

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/318902366/>

Купить коттедж 253,2 м²

## Продается 2-этажный коттедж, 253,2 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигорье СНТ, 59 На карте  
 А Новорижское шоссе 58 км от МКАД А Сколковское шоссе 58 км от МКАД

Планировка 48 фото

Площадь дома 253,2 м² Участок 20 сот. Материал дома Деревянный  
 Этажей в доме 2 Год постройки 2010

**ЛОКАЦИЯ:** Данный поселок Звенигорье расположен в окрестностях г. Звенигорода - это самый живописный район Подмосковья! Можно приехать как по Новорижскому шоссе, так и используя ЦКАД. До Звенигорода 12 минут на авто, 8 минут до Москвы-реки. Территория огорожена и охраняется, въезд контролируется на КПП.

**УЧАСТОК:** 20 соток, основную площадь занимает газон в центре, по периметру и вокруг дома высажена коллекция разнообразных деревьев - несколько видов хвойных, дуб, каштан и другие, в том числе декоративные и довольно экзотические для этой местности. Имеется площадка для каркасного бассейна, детская площадка, место для костра.

**ДОМ:** Год постройки 2010. Общая площадь 253,2 кв.м., материал - оцилиндрованное бревно, 1 этаж: при входе крыльцо 14,6 кв.м., далее прихожая 5,4 кв.м., из нее вход в хоз. помещение 5,9 кв.м. со стиральной машиной, сушильным шкафом и шкафами для одежды. Далее мы проходим в холл 32,8 кв. м. со вторым светом и лестницей на второй этаж. Через холл проходим в кухню-столовую 27,5 кв. м. с панорамным остеклением и выходом на террасу. Кухня оборудована и обставлена всей необходимой мебелью и техникой. Также на первом этаже расположены комнаты 27,7 кв.м. (тоже с панорамным остеклением и выходом на террасу) и 21 кв.м. и санузел 4,9 кв.м.

2 этаж: холл 18,2 кв.м., мастер-спальня 32,8 кв. м. с выходом на террасу 15 кв.м., гардеробной 8,6 кв.м. и санузлом 5,9 кв.м., а также еще две комнаты 27,4 кв.м. с выходом на террасу 15 кв.м., и 21 кв.м. с выходом на балкон 14,5 кв.м., и еще один (третий) санузел 5,9 кв.м. Высота потолков 3,6 м. на 1-м этаже и 3,3 м. на 2-м. С улицы отдельный вход в помещение с газовым и водопроводным оборудованием.

**ДРУГИЕ ПОСТРОЙКИ:**  
 БАНЯ с уютной комнатой отдыха с кухней и камином;  
 ХОЗ. ПОМЕЩЕНИЕ 30 кв.м. (кладовая, мастерская) для хранения велосипедов, инструментов, техники и т.д. с пристроенными навесами для парковки двух автомобилей любого размера.

Олин собственник, быстрый выход на сделку. Звоните, покажем в удобное для Вас время!

Площадь	253,2 м²	Площадь	20 сот.
Материал дома	Деревянный	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Состояние дома	Можно жить	Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство
Количество этажей	2		
Количество спален	5		
Год постройки	2010		

### Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть

Отзыв о сайте Магистральный в доме или на участке

55 000 000 ₽  
 Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 217 220 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 Ипотека возможна

Показать телефон

Риелтор  
 Игорь Тютюнник  
 Суперангент  
 5.0 · 2

ЦИАН. ИПОТЕКА  
 Один запрос в 7 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 23,4%

55 000 000 ₽  
 Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 217 220 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 Ипотека возможна

Показать телефон

Риелтор  
 Игорь Тютюнник  
 Суперангент  
 5.0 · 2

ЦИАН. ИПОТЕКА  
 Один запрос в 7 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 23,4%

55 000 000 ₽  
 Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 217 220 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 Ипотека возможна

Показать телефон

Риелтор  
 Игорь Тютюнник  
 Суперангент  
 5.0 · 2

ЦИАН. ИПОТЕКА  
 Один запрос в 7 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 23,4%

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/318349404/>

## Приложение № 3. Документы на объекты оценки

Отдел предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:	50:20:0080806:558		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080806		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г. о. Одинцовский, дер. Сергиево, ул. Заречная, д. 7		
Площадь, м2:	292.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2022		
Кадастровая стоимость, руб:	12583058.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0080806:200		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Бакнаева Нина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", 9704248043		

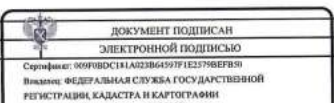
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E25796E850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

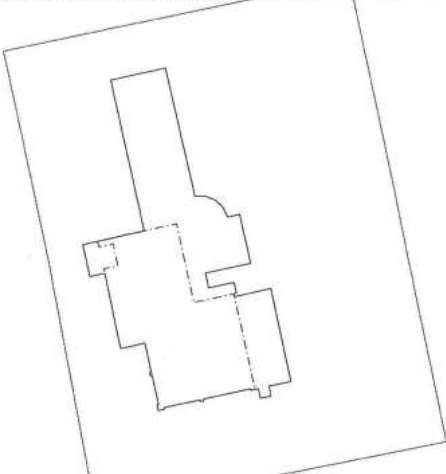
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:	50:20:0080806:558		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", ИНН: 9704248043, ОГРН: 1247700545586
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0080806:558-50/414/2024-3 04.10.2024 08:01:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		04.10.2024 08:01:41
	номер государственной регистрации:		50:20:0080806:558-50/414/2024-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.10.2024 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Рогачева Ольга Вениаминовна, 14.11.1957, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №862570, выдан 12.04.2005, Паспортно-визовым отделением ОВД Басманного района УВД ЦАО города Москвы
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 809F0BDC181A023B64597F1E25796E850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:		50:20:0080806:558	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc11a023b64597f1e25798f830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:		50:20:0080806:558	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc11a023b64597f1e25798f830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
04.10.2024г.	
Кадастровый номер:	50:20:0080806:208
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080806
Дата присвоения кадастрового номера:	05.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, р-н Одинцовский, д Сергиево
Площадь, м2:	77.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Хозблок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб:	558362.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0080806:123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Бакшаева Инна Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", 9704248043


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc31a023b64397f1e2379e8f80 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

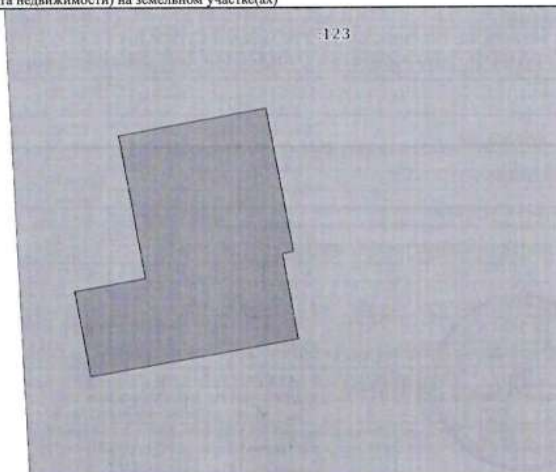

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:	50:20:0080806:208		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", ИНН: 9704248043, ОГРН: 1247700545586
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0080806:208-50/414/2024-13 04.10.2024 08:01:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		04.10.2024 08:01:41
	номер государственной регистрации:		50:20:0080806:208-50/414/2024-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.10.2024 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Рогачева Ольга Вениаминовна, 14.11.1957, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №862570, выдан 12.04.2005, Паспортно-визовым отделением ОВД Басманного района УВД ЦАО города Москвы
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc31a023b64397f1e2379e8f80 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г:		Кадастровый номер: 50:20-0080806:208	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E23790BF030 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г:		Кадастровый номер: 50:20-0080806:208	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E23790BF030 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г:			
Кадастровый номер:	50:20:0080806:200		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080806		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, д. Сергиево, уч. № 7		
Площадь, м2:	1500 +/- 339		
Кадастровая стоимость, руб:	2516625		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0080806:558		
Категория земель:	Категория не установлена		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бахшасва Нина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", 9704248043		

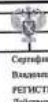
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2379BEF830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г:			
Кадастровый номер:	50:20:0080806:200		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", ИНН: 9704248043, ОГРН: 1247700545586
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0080806:200-50/414/2024-9 04.10.2024 08:01:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		04.10.2024 08:01:41
	номер государственной регистрации:		50:20:0080806:200-50/414/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.10.2024 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Рогачева Ольга Вениаминовна, 14.11.1957, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №862570, выдан 12.04.2005, Паспортно-визовым отделением ОВД Басманного района УВД ЦАО города Москвы
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

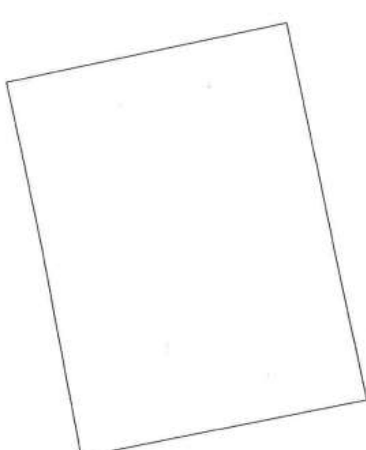

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2379BEF830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
04.10.2024г.		
Кадастровый номер:		50:20:0080806:200
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0B0C1E1A023B64597F1E2579BEFB50          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.			
Кадастровый номер:		50:20:0080806:200	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0B0C1E1A023B64597F1E2579BEFB50          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия	

**Отдел предоставления государственных услуг в электронном виде Управления Росреестра по Московской области**  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.	
Кадастровый номер:	50:20:0080806:123
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080806
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Сергиево, уч. 8.
Площадь, м2:	1500 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб:	2516625
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0080806:208
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бакшаева Нина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", 9704248043


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC11A023B645071E23798E7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
04.10.2024г.	
Кадастровый номер:	50:20:0080806:123
1	Правообладатель (правообладатели):
	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "КапиталГрупп", ИНН: 9704248043, ОГРН: 1247700545586
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
	2.1 Собственность 50:20:0080806:123-50/414/2024-15 04.10.2024 08:01:41
3	Документы-основания
	3.1 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:
	04.10.2024 08:01:41
	номер государственной регистрации:
	50:20:0080806:123-50/414/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 03.10.2024 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Рогачева Ольга Вениаминовна, 14.11.1957, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №862570, выдан 12.04.2005, Паспортно-визовым отделением ОВД Басманного района УВД ЦАО города Москвы
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор купли-продажи объектов недвижимости, № б/н, выдан 24.09.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют

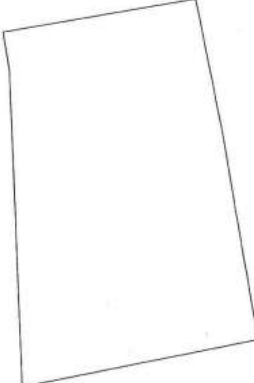

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC11A023B645071E23798E7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
04.10.2024г.	
Кадастровый номер:	50:20:0080806:123
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A021B64597F1E25798BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 4		
04.10.2024г.		
Кадастровый номер:	50:20:0080806:123	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A021B64597F1E25798BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия